الملكية العقارية فى مصر

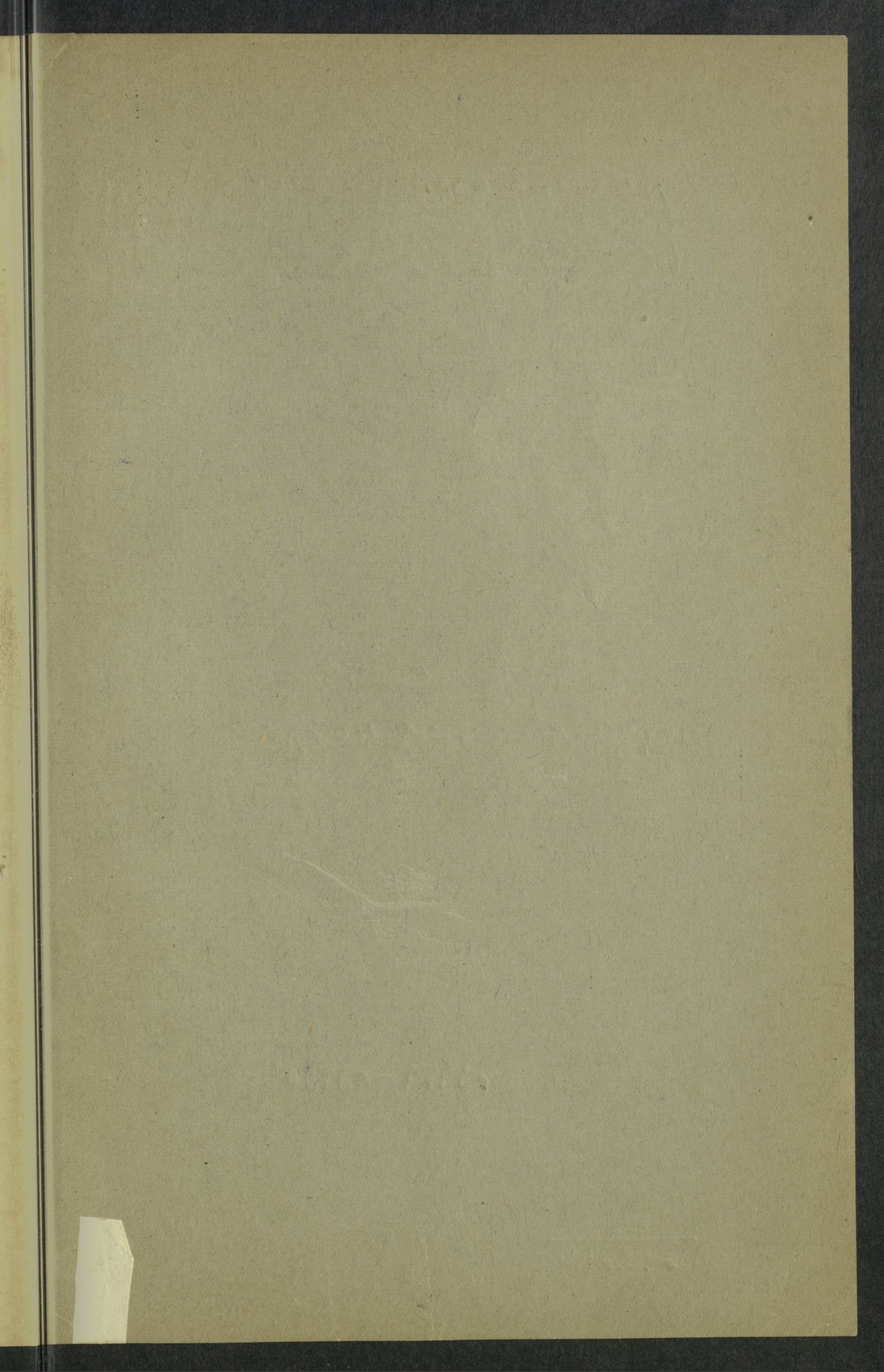
وتطورها التاريخى من عهد الفراعنة حتى الآن

تأليف

محمد كامل مرسى بك

١٣٥٥ هـ - ١٩٣٦ م

مطبعة نورى بمصر



الملكية العقارية في مصر

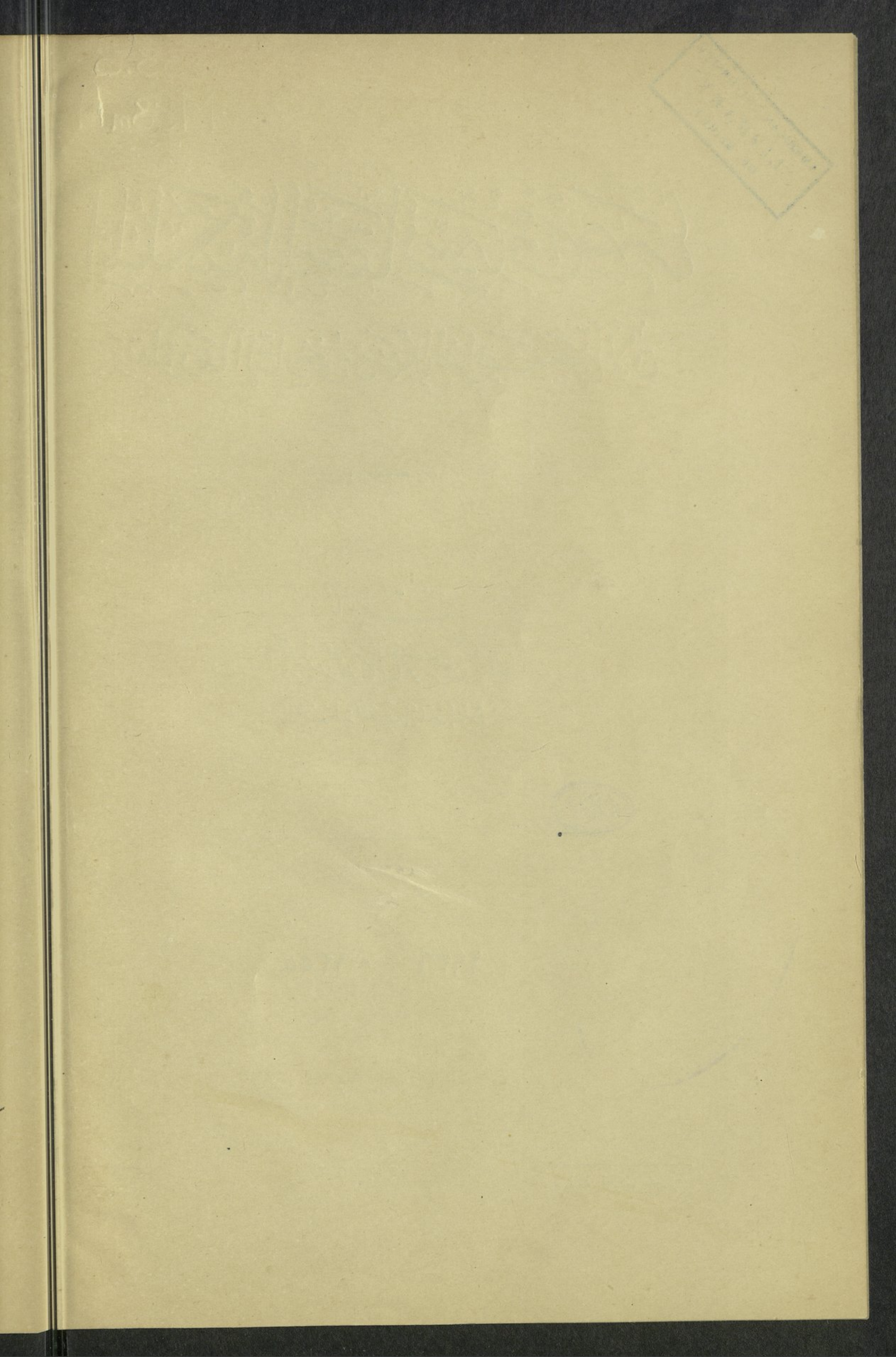
وتطورها التاريخي من عهد الفراعنة حتى الآن

تأليف
الدكتور محمد كامل مرسى بك
عميد كلية الحقوق بالجامعة المصرية



١٣٥٥ هـ — ١٩٣٦ م

مطبعة نورى بمصر



التطور التاريخى للملكية العقارية في مصر

يرجع أصل الملكية فى مصر الى أحكام الشريعة الاسلامية ، التى ظلت الشريعة العامة للبلاد حتى صدور مجموعات القوانين الحالية . واذا كان تطور الملكية يبدأ من عهد الفتح الاسلامى فان الرجوع الى المصادر الأولى لا مندوحة عنه أيضا اذا أريد تصوير حالة الملكية تصويرا كاملا فى تلك الفترة التى بسط المسلمون فيها سلطانهم على مصر ، ولا سيما أن سياسة الفاتحين قد كفلت الابقاء على ما كان للمصريين من حقوق .

وعلى ذلك ينبغى أن نعالج مراحل ذلك التطور فى مبحثين : نواجه فى أولهما تطور حق الملكية منذ العصور الأولى الى عهد الفتح الاسلامى ، مقتصرين على المبادىء العامة التى تتيح تفهم ما طرأ على الملكية من تغيير فى ظل العهد اللاحق . أما المبحث الثانى فسنفرده لدراسة تطور الملكية العقارية من عهد الفتح الاسلامى الى العصر الحاضر .

المبحث الأول

تطور الملكية من العصور الأولى حتى عهد الفتح الاسلامى

(١) العصور الأولى — نظام الاقطاع

ليس ثمة أشق من تأصيل الملكية فى بلد كمصر نشأ فى أوغل العصور قدما ، وظهر على أولى مدنيات العالم .

يعتمد المؤرخون عهد مينا كبداية للتاريخ المصرى القديم ، وقد كان مينا أول ملك عرف منذ ٥٠٠٠ سنة قبل الميلاد ، بيد أن تاريخ مصر القديم يرجع الى ماض أوغل من ذلك قدما ، اذا اعتمدنا ما قيل من وجود ملوك تقدموا مينا ، كانوا يسمون بخدمة هوروس (Shamsou - Horou) ، فالواقع أن الأساطير القديمة تصور لنا مصر بلدا يدين لحكم الآلهة وأرواح الآباء الأولين ، وتقص علينا أن عهد هؤلاء انتهى بهوروس Horus ، ويقول ديودور الصقلى ان المصريين كانوا

يعتقدون أن عهد تسلط الآلهة قد بقى خلال ١٨٠٠٠ سنة [١] .

على أن من العبث محاولة الوقوف على حالة الملكية طوال الفترة التى تقدمت مينا ، ذلك أن الباحث لا يعثر على شىء من الوثائق التى يستدل منها على نظم تلك الفترة ، مع ما أحرزته الدراسات القديمة من تقدم محسوس فى هذا الصدد [٢] .

كان مينا أول ملوك المصريين القدماء ، وقد تحقق لدى المؤرخين اعتلاؤه أريكة الفراعنة . ولكن كيف وصل مينا الى حكم البلاد ، وكيف استبدل بحكومة الآلهة حكومة خدمة هوروس ؟ وكيف كانت نظم البلاد فى هذا العهد ؟ كل أولئك أمور لا يزال التاريخ بصددها مغلقا مستورا ، وليس المؤرخين فى شأنها الا ضروب من الظنون والأوهام .

وقد صور ماسبيرو ما يحتمل قيامه من النظم فى ذلك العهد فقال : « يحتمل أن يكون خدمة هوروس قد كونوا جماعات صغيرة ، بعد أن كانوا متفرقين ، فقامت على أثر ذلك عدة دويلات لكل منها شرائعها وعباداتها . ثم أفضى التطور الى اندماج هذه الدويلات ، بعضها ببعض ، ولم يبق سوى امارتين كبيرين : « مصر السفلى To-mouri ، أو اقليم الشمال To-méhi ، وتشغل حوض الدلتا ، ومصر العليا أو اقليم الجنوب To-rési ، وتبدأ من نقطة تفرع الدلتا ، وتمتد الى أولى الشلالات . وقد انبسط سلطان الفراعنة على هذين الاقليمين ، ولكن ذلك لم يفض الى محو آثار التقسيم القديم ، فصارت الدويلات الصغيرة مقاطعات كانت

---

(١) ديودور ١ ص ٤٥ .

(٢) لم تتعرض الكتب القديمة التى وصلت الينا للمشكلة التى نواجهها ، وليس فيها ما ينير سبيل الباحث . فالتوراة وهى أولى الوثائق القديمة لا نصادف فيها معلومات تتعلق بالفترة السابقة على الأسرة السابعة عشرة فى عهد يوسف بن يعقوب . أما هيرودوت الاغريقى (القرن الخامس قبل الميلاد) وديودور الصقلى (القرن الأول قبل الميلاد) فقد تعرضا لحالة الملكية فى بعض ما كتباه ، ولكن يظهر أنهما يتحدثان عن فترة بعيدة القدم ، تقدمت تلك الفترة التى تتكلم فيها التوراة .

نواة للتقسيم الادارى الذى قام به الاغريق ، وأطلقوا عليه اسم nomes . وكان كل قسم من تلك الأقسام يشمل جملة مدن ، ورقعة محدودة من الأرض ، وكان لكل منها نظام خاص أو تقسيم خاص ، فتوجد فى القسم : (١) العاصمة nouît وضواحيها ، وهى مقر الادارة الحكومية من مدنية وعسكرية ، ومقر السلطة الدينية ، (٢) أراضى الانتاج ouou ، وكانت تخصص لزراعة البر ، وتستمد الخصب من الفيضان ، (٣) الأراضى البور Pah'ou ، وكان الفيضان يخلف فيها مستنقعات عميقة لا تجف بسهولة ، وكانت تحول الى مراع اذا تيسر ذلك ، وكان يزرع فيها اللوتس والبردى ، وتربى بها الطيور المائيه ، (٤) القنوات المتفرعة عن النيل ، ويستعان بها على الزراعة والملاحة . وقد كان على رأس الادارة المدنية والعسكرية والدينية أمراء (hak ou haîti) يتولون مناصبهم بطريق الوراثة ، وقد كون هؤلاء الأمراء فى بعض العهود نظاما من نظم الاقطاع ، ثم استبدل بهم فى عهود أخرى ولاة يعينهم الملك . وقد كان الكاهن الأعظم يتولى الشئون الدينية ، تحت اشراف الأمير ، أو الوالى ، ويتلقى سلطته تارة من طريق الميراث ، وطورا من طريق الانتخاب . وكان سكان المقاطعة يؤدون الى الملك وعماله ضريبة عينية تتناسب مع الثروة العقارية ، وقد كان توزيع هذه الضريبة يقتضى اجراء تعداد واحصاءات متوالية . وكان السكان يجبرون كذلك على أداء ضرب من ضروب الخدمة العسكرية ، ويسخرون للقيام بجميع الأعمال التى تتطلبها المصلحة العامة ، سواء أكان الأمر يتعلق باصلاح معبد ، أم يتعلق بتشييد حصة ، أم يتعلق بانشاء طريق ، أو بناء سد ، أو حفر قناة[١] » .

كانت مصر اذن مقسمة الى مقاطعات nomes ، يمثل الملك فى كل منها وال أو حاكم ، يسأل عن ادارته أمام الملك ، وكان سكان المقاطعة يجبرون على أعمال السخرة وتقديم أنفسهم للخدمة العسكرية ، وأداء ضرائب عينية بنسبة ما يحتبسون من الثروة العقارية .

---

(١) ماسبيرو Maspéro—Histoire ancienne des peuples de l'orient, Paris, 1912, p. 24-25.

وهنا نتساءل أكان سكان المقاطعات ملاكا للأرض التى كانوا يؤدون عنها تلك الضرائب ، أم كانوا وفقا للرأى السائد حائزين منتفعين فقط ، يزرعون الأرض التى فى حيازتهم لحساب الحاكم ، وقد كان يقنع باقتضاء حصة من المحصول يؤدونها اليه ؟

يجزم ريفيو [١] بأن الأرض كانت فى مبدأ الأمر ملكا لفرعون ، فيقول : ان نظام الدولة فى العصور الأولى كان نظاما اقطاعيا نصادف فيه ملكا هو ممثل الآلهة وصاحب السلطان ومالك أراضى الدولة قاطبة [٢] . وكان الفراعنة ينوطون برعاياهم زراعة الأرض وفقا لنظام خاص ، فكان الزراع يقسمون الى طوائف ، تشمل كل طائفة فرقا ، تتكون الواحدة من خمسة أو عشرة رجال ، كل واحد منهم يقوم بعمل يعدل ما يؤديه الآخرون ، و يصيب فى نظير ذلك نصيبا من المحصول . وكانت تلى الملك ارستقراطية وراثية من كبار الموظفين ، وهؤلاء هم الذين كانت تسند اليهم ولاية المقاطعات ، يباشرون فيها سلطة تكاد تعدل سلطة الملك ، الا أنها سلطة تابعة لا أصلية . فكان من واجبهم العمل على زراعة كل أراضى المقاطعة والقيام برقابة طوائف العمال وايتاء الملك فىء الضرائب .

و يعتمد ريفيو فى تأييد رأيه على نصين يشو بهما الغموض ، ولا يمكن أن يستخلص منهما احتمال امتلاك الملك لأراضى الدولة كافة .

فالنص الأول يتضمن عبارة صادرة عن الملك امنمحعت Amenemhaït مؤسس الأسرة الثانية عشرة [٣] : « لقد كفلت فلح الأرض حتى آبو Abou [٤] ،

---

(١) راجع ريفيو : « الملكية والحقوق المنتزعة منها والحيازة وانتقالها فى القانون المصرى » ، باريس ١٨٩٧ ، « وموجز فى القانون المصرى » ، مجلدين باريس ١٩٠٣ .

Revillout - La propriété, ses démembrements, la possession et leurs transmissions en droit égyptien, Paris, 1897; Précis de droit égyptien, 2 vol., Paris, 1903.

(٢) راجع ريفيو « موجز فى القانون المصرى » ص ٤٩ .

(٣) Papyrus Sallier, II. — راجع ريفيو « الملكية والحقوق المنتزعة منها » ص ٤٩ — ماسبيرو ص ١١٣ .

(٤) حد مصر الجنوبى .

وأفضت الرخاء حتى أدهو Adhou (فى نهاية الدلتا) ، وأنشأت ثلاث فصائل من البر ، ولا زلت صفى نو برى Nopri (الهة الزرع) ، وقد استجاب النيل لصلواتى ، ففاض على الحقول ، وليس فى ظل ملكى من شكى السغب أو ساءت حاله ، لأن ما أشرت به أجيب ، ولم يكن فيما قلت الا ما توثقت من ورائه عرى العطف والحب . . . » .

فليس فى هذا النص ما يستفاد منه أن امنمحعت كان مالكا لأرض الدولة كافة ، فهل يمكن أن يستخلص الدليل على قيام ذلك الملك من عبارة « وقد كفلت فلح الأرض حتى آبو » ؟ وهل يفيد ذلك أنه كان مالكا للأرض حتى حدود مصر العليا ، وأنه كان يكلف رعاياه زراعتها ؟ ان العبارة غامضة ، قد تفيد ذلك ، وقد يستدل منها على أن الملك كان يفرض على رعاياه فلح كل الأراضى تحقيقا لحسن الادارة لانماء خير البلاد وزيادة غلاتها [1] . ويمكن أن يستفاد منها كذلك أن الأراضى المزروعة لم تكن تمتد قبل هذا العهد الى حدود آبو ، وأن البلاد قد صارت بفضل ما أحدثه فيها من وسائل الرى صالحة للزرع حتى نهاية الحدود الجنوبية .

أما قوله « وقد أنشأت ثلاث فصائل من البر » فيمكن حمله اما على أن الملك أدخل هذه الفصائل الثلاث وادى النيل ، واما على أنه استولدها فى مزارعه ، ولا تفيد اطلاقا أن الملك كان ينفرد بملكية أرض الدولة . ولا يفيد ذلك قوله ان « النيل استجاب لصلواتى ففاض على الحقول » .

والنص الثانى الذى يستند اليه ريفيو لتوجيه رأيه عبارة وردت فى لوحة دونت سنة ٤٣ من عهد أمنمحعت ، المقابلة لسنة ٣٥ من عهد اسرتاسن

---

(١) ينبغى أن يتعهد من يتولى الادارة فى بلد كمصر تقوم ثروتها على الزراعة ترقية وسائل الزرع ، وقد فطن الفراعنة الى ذلك منذ عهد بعيد ، اذ كانوا يلزمون الملاك بزراعة أراضيهم ، حتى لا تضعف قوى الأرض — وهى مصدر الثروة الوحيد فى الاقليم — بتركها من غير زراعة .

Usurtasen 1er (١)، وفى هذه اللوحة يقدم الأمير أمينى Ameni والى مقاطعة مه Meh حسابا عن ادارته ، فذكر أمينى فى نهاية هذه اللوحة كيف قام بواجبه كرئيس للفرق الحربية ازاء والده وسيده الملك ، ثم ذكر ، بصدد ادارة الأعمال العامة ورقابتها ، كيف قام بأداء تلك الشئون بأمانة ، مع ما كان يعامل به العمال من رفق ولين : « لا زلت أنسج على هذا المنوال منذ أن كنت أميرا لمقاطعة مه ، فكل أعمال القصر الملكى قد أسندت الى ، وها هم أولاء القائمون على أموال المعابد فى مه يقدمون لى آلافا من الأبقار (٢) ، وقد أتاح لى ذلك أن أظفر بثناء الملك فى كل عام ، بسبب اللبن ، وقد نقلت ما اجتمع لدى العمال من الغلات الى قصر الملك ، ولم يبق عندى شيء منها . لقد كانت مقاطعة مه تعمل بامرتى عن بكرة أبيها بنشاط عظيم ، ولكنى لم أغضب الصغار ، ولم أسىء الى الأرامل ، ولم أضر القائمين بزراعة الأرض ، ولم أفصل حراس القطعان ، ولم أسلب المتبوع تابعيه ، ولم يكن فى ظل حكومتى من شكى الطوى حتى فى أزمنة القحط ، لأنى فلحت جميع حقول المقاطعة لغاية حدودها الجنوبية والشمالية ، فهيأت بذلك اسباب العيش لأهلها الذين كانوا يعتمدون على غلاتها ، ولم يكن ثمة فقراء ، فقد كنت أعطى الأرملة كما كنت أعطى المتزوجة ، ولم أفضل العظيم على الصغير . فاذا كان فيضان النيل عظيما كان لمن غرس أن يستأثر بما يغله غرس يديه ، ولم أقتض لنفسى شيئا مما تنتج الحقول » .

يتضح من هذا النص أن الأمير أمينى Ameni يتحدث عن أراضى المقاطعة ، فيقول انه تعهد فلحها ، وانه كان يقوم باعباء العمل ، وان سكان المقاطعة عن بكرة أبيهم كانوا يعملون لحسابه . وينتهى من ذلك الى أنه كان يقوم بأود سكان ميهى Mihi ، موزعا بينهم ما تغله المقاطعة أو ما تنتجه توزيعا عادلا لا تحيز فيه .

---

(١) ريفيو « الملكية . . . » ص ٥٢ ، لمحات عن البردى الديموطيقى فى مجلة الدراسات المصرية Revue égyptologique س ٧ ص ٤٧ — وماسبيرو ص ١٣٦ .

(٢) « ها هم أولاء القائمون على أمر بيوت الآلهة فى مقاطعة مه يتقدمون بثلاث آلاف من الأبقار » — لمحات عن البردى الديموطيقى .

فهل يتسنى لنا أن نستخلص من هذا النص دليلا على امتلاك الملك ، أو الأمير الذى يمثله ، للأراضى ؟ وهل يتسنى لنا أن نستنبط من هـذا النص أن أراضى المقاطعة كافة كانت ملكا للحاكم أو الوالى يقوم بزرعها السكان ، فيوزع عليهم ما تغله من الغلات ليسدوا رمقهم ، ولم يكن ثمة فى ظل حكومته من يشكو متربة أو مسغبة .

قد يفيد النص فى ابهامه ذلك . ولكن اذا سلمنا صحة ذلك الاستنباط فكيف نفسر قول الأمير « فاذا كان فيضان النيل عظيما كان لمن غرس أن يستأثر بما أغله غرس يديه ، ولم أقتض لنفسى شيئا مما تنتج الحقول » .

فهـذه العبارة فى ظاهرها تناقض كل ما تقـدمها . فلو فرض أن أراضى المقاطعة كافة كانت ملكا للأمير فكيف يجوز أن يستأثر الزارع بثمار ما غرس ؟ أليس فى هذه العبارة ما يستدل منه على امتلاك الزراع للأرض ؟ أفلا يمكن أن يستدل منها على أن الأمير لم يكن مالكا لجميع الحقول ، وأن السكان كانوا يمتلكون بعض البقاع ؟ قد يكون ذلك أقرب الى الاحتمال ، ولاسيما أن ترجمة مسيو مسبيرو للنص تتحدث عن ملكية الحقول [١] .

وقد استدل بعض الكتاب [٢] بذات النص الذى ذكره ريفيو على خلوه من كل ما يمكن أن يستفاد منه امتلاك ملوك الفراعنة للأرض ، وذهب الى أن تطور حق الملكية فى مصر قد سلك نفس السبيل التى سلكها فى البلاد الأخرى ، فلم تكن الأرض فى العهد السابق على التاريخ ملكا لفرد معين ، لأن الدولة لما تكن قد دانت لحكم الفرد ، بل كانت ملكا للقبيلة أو الأسرة ، ممثلة فى شخص رئيسها . فاجتماع مختلف الأقاليم تحت سلطان واحـد ، وارتقاء الفراعنة أريكة

---

(١) « فاذا كان الفيضان عظيما واستبشر ملاك الحقول والملاك قاطبة خيرا لم أسد عليهم القنوات التى تروى الحقول » — راجع ماسبيرو Hist. anc. des peuples de l'Orient. ص ١٣٦ .

(٢) حسين حسن «تطور الملكية العقارية فى العصور القديمة فى مصر» ، مونبليه ١٨٩٩ .
Hussein Hassan - Evolution de la propriété foncière en Egypte dans l'antiquité, thèse, Montpellier, 1899.

البلاد ، لم يكن من أثرهما تعديل نظام الملكية ، وقد كانت ثاوية فى كنف الأسرة . ويقول حسين حسن « ان فرعون مصر قد استخلف على حقوق رؤساء القبائل الروحانيين الذين تقدموه . وقد أوضحنا فيما تقدم أن الرؤساء الأقدمين لم يكونوا ملاكا للأرض ، لأن النظام الاجتماعى فى القبائل لم يكن يتيح لهم التمتع بمثل هذا الحق (١) » . وقد استمرت ملكية الأسرة المشتركة فى ظل حكومة الفراعنة ، ولم يكن الملك مالكا للأراضى على الاطلاق (٢) .

وفى اعتقادنا أن كلا الرأيين لا يمكن الجزم بصحته ، لغموض النصوص وتضاربها . بيد أن رأى ريڤيو هو الرأى الذى اعتمده جمهور الكتاب ، وفرعوا

---

(١) حسين حسن ص ٤٢ .

(٢) يرى حسين حسن أن النص ينبغى تخريجه على النحو الآتى : فى عهد امنمحعت (الأسرة الثانية عشر) لم يكن الملك قد اكتسب ملكية الأراضى المصرية . ومن المؤكد أن الملك كان يملك بعض الأراضى ، ولكن الأفراد كانوا أيضا يملكون بعض الأراضى ويستأثرون بما تغل من محصولات ، وكان والى المقاطعة يترك للأفراد حرية التمتع بما يملكون « بما طبع عليه من لين الجانب وحب الخير لبلاده » ، فاذا كان الفيضان عظيما لم يتناول مما تنتج الحقول شيئا كضريبة اضافية أو ما شابه ذلك ، واذا كان هذا مسلك الوالى فى عهود الرخاء فاتباعه نفس المسلك كان أولى وأوجب فيما لو كان الفيضان أقل عائدة . وربما كان الوالى يلزم سكان المقاطعة زراعة الأرض بالطرق الادارية ، حتى يعم الخير ، فكان يتعهد على هذا النحو فلح كل الأراضى . على أنه يتصور أن يكون حق الملك غير مقصور على ممتلكاته الشخصية ، بل يشمل أيضا سائر الأراضى التى لم تكن على وجه التعيين محلا لملك خاص . ويجوز أن تكون زراعة ممتلكات الملك قد وكلت الى فرق من الزراع يشرف عليها ولاة المقاطعات . ولكن أمير المقاطعة الذى تحدثنا عنه اللوحة التى أشرنا اليها ، وقد طبع على حب البر والخير ، لم يكن يترك الرعية تهلك جوعا ، فهو يقول « ليس فى ظل حكومتى من شكا مسغبة » ، لأنه كان يفلح أرض المقاطعة بأسرها . ويحتمل أن يكون الأمير قد وزع سائبة الأراضى على سكان المقاطعة ، فقاموا بزراعتها لحساب ولى الأمر ، وعاشوا على ما كان يبذل لهم من الحاصلات . فعلى هذا النحو قام الأمير بأعباء الادارة ، وعظم نشاط المقاطعة ، فأفراد الملاك كانوا يتعهدون أراضيهم ، وغيرهم من الزراع كانوا يعملون لحساب الأمير . واذا كانت ترجمة ريڤيو قد تضمنت أن المقاطعة بأسرها كانت تعمل لحساب والى المقاطعة فان ذلك لا يستفاد منه أن جميع سكان المقاطعة كانوا يعملون لحسابه ، اذ كان ملاك الأراضى يستأثرون بحاصلاتها . ويمكن أن يستفاد من عبارة النص أن الأمر الذى يتحدث بصدده الأمير كان خاصا ببعض الأعمال التى كان يسخر الأهالى لأدائها ، ويجوز من هذا الوجه تخريج النص على أنه بالنسبة لهذه الأعمال كانت المقاطعة تنشط عن بكرة أبيها .

عليه أن فرعون كان فى عهد الأسرة الثانية عشرة المالك لأرض مصر ، وكان يمثله فى كل مقاطعة Nome وال Nomarque ، يضطلع بعبء الادارة ، ويتمتع بسلطان يعدل سلطان الملك ، ولكنه يلتزم ازاءه بواجبات كثيرة من عسكرية ومالية ، فكان الوالى يتعهد فلح الأرض ويكفل المعوزين الخ . فلم يكن المصرى الا زارعا يقوم بزراعة الأرض لحساب فرعون ، مقابل حصة من المحصول . وقد ظل مركز المصرى كذلك حتى العهود الأخيرة .

(٢) التقسيم الثنائى للملكية العقارية بين الملك والكهنة

لم يلبث نظام الملكية العقارية أن تغير تغيرا عظيما ، كما يستدل على ذلك من آيات التوراة ، وهى الوثيقة الأساسية ، بل الوثيقة الفذة التى يمكن الاستعانة بها على معرفة نظم ذلك العهد ، اذ يستفاد من آيات الكتاب المقدس أن قحطا عظيما قد حل بالعالم على عهد أحد الفراعنة ، وهو الملقب بأفوبس Aphôbis ، وقد تأثرت مصر بهذا القحط تأثرا بليغا ، فعين فرعون أحد مواليه يوسف بن يعقوب العبرى وزيرا [١] .

---

(١) وقد ورد ذكر تقلد يوسف لمنصب الوزارة عند فرعون مصر فى الكتاب المقدس ، فقد كان يوسف مفضلا لدى أبيه يعقوب ، وقد قربه اليه دون باقى اخوته ، فأوغر ذلك صدور هؤلاء ، فباعوه لقافلة من قوافل التجار أقلته الى مصر ، وقد باعه مشتريه الى بترفريه Peterphré ، أو بتفار Putiphar ، أحد عظام قواد فرعون ، ولكن يوسف زج فى السجن ، على أثر حوادث ذكرتها التوراة ، وظل فى السجن حتى دعاه فرعون ليفسر له رؤيا شهدها ، فلما اطمأن الملك اليه واستراح الى حديثه قربه اليه ونصبه أميرا على مصر .

وورد ذكر هذه القصة فى القرآن الكريم .

ونقل كثير من المؤرخين المسلمين عن ابن عبد الحكم (راجع « حسن المحاضرة » للسيوطى صفحه ٢١ ، مطبعة ادارة الوطن) ما ذكره فى كتابة « فتوح مصر وأخبارها » (مطبعة مجلس المعارف الفرنساوى ص ١٢) ، قال اشتد الجوع على أهل مصر ، فاشتروا الطعام من يوسف بالذهب حتى لم يجدوا ذهبا ، فاشتروا بالفضة حتى لم يجدوا فضة ، فاشتروا بأغنامهم حتى لم يجدوا غنما ، فلم يزل يبيعهم الطعام حتى لم يبق لهم ذهب ولا فضة ولا شاة ولا بقرة فى تلك السنين ، فأتوه فى الثالثة ، فقالوا له لم يبق لنا شىء الا أنفسنا وأهلنا وأرضنا ، فاشترى يوسف أرضهم كلها لفرعون ، ثم أعطاهم يوسف طعاما يزرعونه على أن لفرعون الخمس .

فأم المصريون وقد أمضتهم جوائح القحط أهراء الغلال التى أنشأها يوسف ، وكان يوسف يبيعهم الغلال بالمال أو قطعان الماشية ، فلما نفد ما عندهم منها طلبوا اليه أن يبذل لهم الغلال على أن يبيعوه أنفسهم وأموالهم حتى لا يهلكوا جوعا . وقد ورد فى الكتاب المقدس أن المصريين عادوا الى يوسف فى السنة التالية ، وقالوا له لسنا نكتم عنك حالنا ، انه لم يبق لدينا مال ولا ماشية ، وأنت تعلم أنا لا نملك غير ذلك الا أنفسنا وأراضينا ، فكيف تتركنا نهلك ، اننا باذلوك أنفسنا وأراضينا فابتعنا لنكون موالى للملك ، واعطنا ما نغرس به الأرض حتى لا تجدب اذا لم يوجد من يتعهدها بالزرع . وعلى هذا النحو اشترى يوسف أرض مصر كافة ، وذلك لأنه لم يبق أحد على ملكه ، فباع الجميع ما يملكونه لشدة وطأة القحط ، ووفق يوسف الى تمليك فرعون كل الأراضى المصرية بمن تقل من السكان من أقصاها الى أقصاها ، ولم يستثن من ذلك الا أراضى الكهنة التى وهبها الملك لهم ، وقد أمر الملك أن تبذل لهم مقادير من الغلال ، فلم تلجئهم الحال الى بيع أراضيهم . وقد قال يوسف للناس بعد أن تم على يديه ما تقدم انكم وأراضيكم ملك لفرعون ، فسأعطيكم ما تغرسون به الأرض ، فابذروا حقولكم حتى تحصدوا غلتها ، وأدوا الملك خمسها ، وسأدع لكم أربعة الأخماس ليتسنى لكم زرع الأرض والقيام بأسركم وأولادكم ، فقالوا له ان خلاصنا فى يديك ، فاشملنا بعين رعايتك ، وسنخدم الملك جد مغتبطين . ومن ذلك العهد حتى الساعة ظل المصريون يؤدون خمس ما تغل الأرض كما لو كان ذلك قد تقرر بمقتضى القانون ، ولم يستثن من ذلك الا أراضى الكهنة التى أعفيت من هذا العبء[1] .

وعلى هذا النحو استأثر فرعون بملكية أراضى مصر ، ما عدا ما ترك منها للكهنة وأعفى من الضريبة ، وقد احتفظ من باع أرضه من الأفراد بحيازة ما أسقطه على أن يؤدى لولى الأمر خمس المحصول .

وقد ذكر برغش باشا أنه عثر على وثائق تؤيد رواية التوراة — وهى

(١) راجع التوراة اصحاح ٤٧ آية ١٨ — ٢٦ .

الوثيقة الفذة التى يستقى منها تاريخ ذلك العهد — فيما يتعلق بالقحط[1]، فقد عثر فى نقوش رسمها بابا Baba على حائط أحد مقابر الكاب El Kab على العبارة الآتية :
«لقد كنت طيب الطوية ، لا أغضب ، تكلؤنى الآلهة وتمدنى بأسباب التوفيق ، ويرجو لى بنو وطنى نعمة العافية وطول العمر ، فى مدينة كاب ، فقد أنزلت العقاب بالأشرار ، وأنجبت للبلد اثنين وخمسين ولدا بين طفل ويافع . . . وحصدت شاكرا لله آلاءه ، وكنت معنيا بموسم الغراس (أو الشتاء) ، فلما حلت جائحة القحط ودامت سنين طوالا بذلت الغلال للمدينة مدة تلك النازلة » .

ويقول برغش باشا ان الفقرة الأخيرة من هذا النص ، تشير دون شك الى حادث تاريخى أصاب البلاد ، هو ذلك القحط الذى دام عدة سنين فى مصر ، ولما كانت مثل هذه الجوائح نادرة الحصول ، اذ التاريخ نفسه لا يذكر منها الا حادثا فريدا هو ذلك القحط الذى دام سبع سنين على عهد يوسف ، فيستفاد من ذلك أن سنى القحط الذى أصاب مصر فى حياة بابا هى نفس السنين التى يشير اليها الكتاب المقدس عند ما ذكر أن القحط دام بمصر سبع سنين على نحو دوامه فى سائر أجزاء المعمور .

ففى أى عهد حل ذلك القحط الذى ألجأ المصريين الى بيع أراضيهم لفرعون ، وعن أى الفراعنة تتحدث التوراة ؟

يذكر المسيحيون أن أفوبيس Aphôbis هو ذلك الفرعون الذى حل القحط على عهده . ويقول جوليان الأفريقى Julien l'Africain ان يوسف كان وزيرا لملك يدعى أبابس Appapus . وذكر مانيتون Manéthon أفوبيس على أنه آخر ملوك الرعاة .

فهل كان أفوبيس الذى يحدثنا عنه مانيتون ذلك الفرعون الذى يذكره المسيحيون ؟ وهل كان هو نفسه أبابس الذى يشير اليه جوليان الأفريقى ؟ هل هو أحد ملوك الرعاة المسمين Apôpi[2] ؟

---

(١) Brugsch Pacha — Histoire de l'Egypte, Leipzig, 1875, p. 177 .

(٢) يحدثنا التاريخ عن ثلاثة ملوك لقبوا بأبوبى Apopi ، فأبوبى الأول هو أحد ملوك =

نتساءل أولا : هل كان يوسف وزيرا لأحد ملوك الرعاة ؟ لقد كان ملوك الرعاة من قبائل آسيا الرحل التى غزت مصر ونفذت اليها من طريق السويس ، وكان المصريون يسمونهم Hyksos [١] .

وتصور الأساطير غزوة الرعاة لمصر كارثة كبرى ، فقد نعتوا فيها بأقبح النعوت والصفات . وقد تحدث عنهم مانيتون بما يشف عن حنقه عليهم ، فقال « لقد حل بنا ملك يدعى تيمويس Timoess ، سلط الله علينا فى ظل حكومته ريحا عاتية ، وأغار على البلاد على حين غفلة من أهلها أمراء من الشرق ، يرجع نسبهم الى أحط الأجناس شأنا ، ففتحوها عنوة ، واستولوا عليها دون عناء » .

وقد حكم من الهكسوس ثلاث أسر (الأسرة الخامسة عشرة والأسرة السادسة عشرة والأسرة السابعة عشرة) ، ولم يخرجهم من مصر بعد طول الكفاح الا الملك أموزيس Ahmôsis ، أحد أمراء مصر العليا ومؤسس الأسرة الثامنة عشرة .

كان يوسف على وجه التحقيق وزيرا لأحد ملوك الرعاة ، وآية ذلك أن المصريين كانوا يكنون للأسويين والاسرائيليين منهم شنآنا ظاهرا ، اذ كانوا ينعتونهم بأسف العبارات وأقبح النعوت ، وليس من المعقول أن يستوزر أحد ملوك المصريين أحد اسرائيلى آسيا ويوسد اليه امارة مصر [٢] .

= الرعاة فى الأسرة الخامسة عشرة ، وأبوبى الثانى هو أحد ملوك الرعاة فى الأسرة السادسة عشرة ، وأبوبى الثالث هو أحد ملوك الرعاة فى الأسرة السابعة عشرة .

(١) يقول مانيتون « ان ذلك الشعب اطلق عليه اسم الهكسوس Kyksos ، أى ملوك الرعاة ، لأن كلمة Hyk فى اللغة المقدسة يقصد بها ملك ، وكلمة sos معناها فى العامية راع أو رعاة ، وهذا ، هو أصل كلمة الهكسوس » .

(٢) يقول فونتان Fontane « لما استقبل يوسف اخوته فى قصر فرعون أراد أن يتناول الطعام معهم ، فانتحى بهم ناحية بمعزل عن العيون ، لأن المصريين كانوا يعتبرون مؤاكلة العبريين سبة ، وكان يوسف قد أخفى نسبه وظهر بمظهر المصريين ، وقد كان المصريون يكنون للاسرائيليين بغضا مهينا ، فلما حل يعقوب وقومه أرض مصر للاقامة فيها لجأ فرعون الى اقطاعه أرضا فى الدلتا بعيدة عن الأهالى فى اقليم جوكن Gochen فى مهبط النيل قرب وسطى بحيرات القنال » — راجع Marius Fontane — Histoire universelle, Les Egyptes, 1882, p, 237 et s

وأبلغ من ذلك أن سياسة هذا الوزير ازاء المصريين لم تخل مما يستوجب العجب ، فالواقع من الأمر أن تجريد المصريين من ملكية أراضيهم لصالح فرعون بثمن بخس ، مقادير من الغلال ، اجراء سياسى فريد فى شذوذه وغرابته . وقد أسرف بعض المؤرخين فى مذاهب الريب ، فذكر أن القحط الذى تتحدث عنه التوراة قد أحدثه يوسف وأعد له العدة « باحتكار الغلات احتكارا منظما كان يرجو من ورائه أن يثأر لأخوته[(١)] » . واذا كان يوسف قد أبقى للكهنة ما كان فى حيازتهم من الأراضى و بذل لهم الغلال لزراعتها فتفسير ذلك أن غالبية الكهنة كانوا من الأسويين ، وعلى الأخص العبريين .

كل أولئك يحمل على القول بأن يوسف كان وزيرا لأحد ملوك الرعاة ، فمن هو هذا الملك ؟ كثرة المؤرخين على أن يوسف كان وزيرا لأبو بى Apôpi أحد ملوك الرعاة فى الأسرة السابعة عشرة . ورأى هذا الفريق يتفق مع ما تضمنته الوثيقة المصرية التى ذكرها برغش باشا ، والتى تؤيد رواية التوراة عن القحط ، فقد ذكر برغش باشا « أننا اذا اعتمدنا فى الحكم نمط الحروف الهيروغليفية وأسلوب زخرفة المعابد فان بابا Baba صاحب المقبرة لا بد أن يكون قد عاش فى عهد الأسرة السابعة عشرة ، وليس فى المعبد من النقوش ما يستدل منه على اسم أحد الملوك حتى يتاح للباحث تعيين هذا العهد على وجه الدقة ، بيد أن هذا النقص يكمله أمر آخر: فان اسم بابا Baba (الى جانب اسم أبانا Abana ، وهو اسم آخر لنفس هذا الشخص) يصادف فى مقبرة مجاورة لضابط يدعى أحمس Aâhmes أحد معاصرى الملك أموزيس Amosis الذين قضوا صباهم فى ظل حكومته ، وقد عاش أباه (بابا — أبانا) على عهد الملك رع سكن (تا الثالث) (Ra-Sekeneu (Taa III ، وكان من ضباطه ، وبما أننا لم نصادف قبر أبى أحمس فى حين أن سائر أفراد أسرته من الأولاد والأحفاد يثوون فى قبره ، أو فى المقابر التى بناها أحد الفروع ، فمن الواضح أن قبر بابا هو بعينه قبر أبى أحمس رئيس الملاحين الذى عاش على عهد أموزيس وخلفائه حتى طوتموزيس Thotmosis III

(١) فونتان ص ٢٣٦ .

الثالث [١] » .

يتضح مما تقدم أن الملكية العقارية قد وزعت فى عهد الأسرة السابعة عشرة توزيعا جديدا ، فاقتسمها الملك والكهنة ، ولم يشركهم غيرهم فيها .

ولعل فى انتزاع الملوك لملكية الأرض ، وتجريد الرعية منها ، ما ينهض لدحض ما يدعيه ريفيو من أن فرعون كان فى العهد المتقدم يستأثر بملكية أرض مصر قاطبة [٢] .

(٣) التقسيم الثلاثى للملكية العقارية فى مصر

ظهور طائفة المحاربين

عرضنا فيما تقدم لدراسة الملكية العقارية فى مصر حين كانت خاصة بالملك ، الا ما أبقى للكهنة من البقاع ، بيد أن تطورا بليغا طرأ على مركز الملكية فى العهد اللاحق لتلك الفترة ، فقد ظهرت طائفة جديدة من الملاك ، هى طائفة المحاربين .

كانت الفترة التى أعقبت اخراج الرعاة من مصر فترة حافلة بالفتوح والغزوات ، وقد ترتب على ذلك أن أقطع فرعون جنوده وزملاءه فى القتال الأرض مكافأة وحثا لهم على مواصلة تلك الجهود ، فكان هذا الاقطاع سبيلا الى نشوء طائفة الملاك العقاريين من المحاربين ، ونواة للتقسيم الثلاثى للملكية العقارية بين الملك والكهنة والمقاتلة ، ذلك التقسيم الذى أجرى على عهد رمسيس الثانى (الأسرة التاسعة عشرة) ، والذى يتحدث عنه الكتاب الاغريق [٣] .

---

(١) برغش باشا المرجع السابق .

(٢) يذهب ريفيو الى أن يوسف قد جدد نظام الملكية « فقد أفاد من سنى القحط فاسترد من الحائزين الذين أقطعهم الملك بعض الأراضى ما كان بحيازتهم » ، Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٣٥ .

(٣) لقد أجرى التقسيم الثلاثى للملكية على عهد رمسيس ، ولكن الفراعنة الذين تقدموه ، وعلى الخصوص ثلاثة الفراعنة الأول فى الأسرة الثامنة عشرة ، قد بذلوا اقطاعات فردية للجنود على أثر غزواتهم الحربية ، نذكر منها ما بذله أحمس الأول Ahmès 1er الى أحمس سى أبانا Ahmès Sé—abana بعد فتح بلاد النوبة . فقد أعطاه خمسا من الموالى وخمس =

ومن المحقق أن رمسيس الثانى Ramsès II أقام بمصر هذا التقسيم الثلاثى للملكية العقارية ، بعد أن كان التقسيم الثنائى قائما حتى مستهل حكومته [(١)] ، على أثر نشوء طائفة المحاربين .

وقد ذكر هيرودوت Hérodote أن سيزوستريس Sésostris [(٢)] قد قام بمسح الأراضى المصرية ، وقسمها بين السكان حصصا متعادلة ، على أن يؤدوا اليه ضريبة سنوية معينة [(٣)] .

وذكر كذلك أن فرعون والكهنة كانوا وحدهم الملاك المستأثرين بالأراضى ، ولم يكن ثمة ملاك آخرون الا المقاتلة ، فقد أعطى الواحد منهم اثنى عشر aroures ، وأعفوا من التكليفات ، الى جانب ما كانوا يتمتعون به من المزايا

= aroures من الأرض (راجع المخطوط الخاص بأحمس سى أبانا ، فى ريڤيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٣٦ وما بعدها) . ويضيف النص الى ما تقدم أن رجال البحرية قد ظفروا بمثل ما ظفر به أحمس سى أبانا ، وقد أصاب هذا الأخير اقطاعات أخرى من أحمس الأول ومن تلاه (أمينوفيس الأول Ahmenophis 1er وطوطميس الأول Thoutmès 1er) ، فقد أقطع عشرة آرورات aroures من الأرض حينما رقى ضابطا ، وستين حينما صار قائدا بالبحرية . وفى عهد طوطميس الثالث Thoutmès III أحد عظماء فراعنة الأسرة الثامنة عشرة ممن اشتهروا بالغزو نصادف هبات الذهب والأرقاء وما الى ذلك ، دون اقطاع الأرض . ويقول ريڤيو انه « يحتمل أن يكون طوطميس الثالث على نحو ما ورد بمخطوط رخمارا Rekhmara قد استرد الأراضى التى أقطعها من تقدمه من الفراعنة الجند » . ويستفاد من ذلك أن الأراضى ظلت ملكيتها مقصورة على الملك والكهنة حتى فى عهد رخمارا .

(١) وقد ذكرت التوراة أن التقسيم الثنائى للملكية بين الملك والكهنة ظل قائما حتى عهد ولايته (التوراة اصحاح ٤٧ أية ٢٦) .

(٢) سيزوستريس Sésostris أو سيزوزيس Sésoosis قد اشتقت عن الأسماء التى اشتهر بها رمسيس الثانى سستورى Sestouri أو سيسورى Sessouri .

(٣) وقد ذكر هيرودوت (الكتاب الثانى الفقرة ١٠٩) أن الكهنة أخبروه أن سيزوستريس قد أجرى قسمة الأرض ، فعين لكل مصرى حصة تعادل حصص الباقين بالاقتراع ، على أن يؤتوه نصيبا من المال هو الذى كان يتكون من مجموعه دخله ، فاذا أكل النهر شطرا من أرض أحد الأفراد توجه الى الملك ، وبسط له حاله ، فيأمر ولى الأمر بمسح الأرض لمعرفة العجز ، ولا يقتضى من الضريبة الا بنسبة ما بقى من الأرض .

الأخرى [1] .

ويقول ديودور الصقلى Diodore de Sicile أن سيزوستريس قد قسم القطر الى ست وثلاثين مقاطعة ، نصب على كل منها واليا يقوم بالادارة وتحصيل الضرائب الملكية ، وقبل أن يبدأ رمسيس غزواته كون جيشا عظيما من الأهالى الأقوياء ، ولكى يقى هؤلاء شر العوز أسبغ عليهم الخيرات ، واختصهم بخير الأراضى المصرية ، وقسمها بينهم [2] .

وقد عرض ديودور لنظام الملكية فى مصر فى ذلك العهد ، فلخصه فى العبارة الآتية : « لقد قسمت مصر الى عدة أقسام أو مقاطعات nomes ، يقوم بحكم كل منها وال Nomarque يوكل اليه أمر الادارة ، وكانت كل الأراضى موزعة بين ثلاث فصائل ، الأولى وتشمل أعظم نصيب من المساحة ، يمتلكها

---

(١) وقد ذكر هيرودوت (الكتاب الثانى الفقرة ١٦٨) أن طائفة المحاربين فى مصر انفردت بمزايا خاصة ، اذا استثنينا امتيازات الكهنة ، فقد اختص الفرد من المقاتلة باثنى عشر آرورا Aroures ، مع اعفائه من الضرائب . والآرور aroure قطعة من الأرض تبلغ مساحتها مئة ذراع مصرية مربعة ، والذراع المصرى تعادل الذراع الساموسى de Samos . وقد كانت حصصهم من الأرض وقفا عليهم ، ولكنهم كانوا يتمتعون الى جانب ذلك بامتيازات أخرى .

(٢) راجع ديودور الجزء الأول ٥٤ : « قبل أن يبدأ سيزوزيس حملته أراد أن يكسب عطف المصريين ، ولكى يصل الى بغيته أراد أن يستوثق من أن زملاءه فى القتال لا يترددون فى بذل أرواحهم فداء لرئيسهم ، وأن من يظل من الرجال بمصر لا يتألبون عليه ابان غيبته ، فأسبغ على رعاياه الخير الوفير ، فقدم لبعضهم الهدايا ، ووصل البعض الآخر بالأرض ، وأعفى آخرين من العقوبات ، فوفق الى الظهور أمام الناس بأروع مظاهر البر واللين ، فعفا عن المتهمين ، وأطلق سراح المدينين الذين ازدحمت بهم السجون . وقد قسم مصر الى ست وثلاثين دائرة ، أو مقاطعة nomes على حد قول المصريين ، نصب على كل منها واليا Nomarque يقوم بتحصيل الضرائب الملكية ، ويتولى ادارة المرافق المحلية ، وقد تخير نخبة من أقوياء الرجال كون منها جيشا تتفق عظمته مع جلال ما كان يطمح اليه ، فاجتمع له ستمائة ألف من المشاة ، وأربعة وعشرون ألفا من الفرسان ، وسبعة وعشرون ألفا من العربات الحربية ، وتولى القيادة ، وأشرك معه رفقاء صباه ، وكلهم خبير بشئون الحرب مشرب بروح الشجاعة والاخلاص للملك ، وكان عددهم يربو على ألف وسبعمائة ، وقد أعطاهم سيزوزيس خير الأراضى المصرية ليكونوا فى سعة من العيش ، ويتفرغوا مطمئنين لشئون الحرب » .

الكهنة الذين ظفروا بأوفر حظ من ثقة الشعب ، لمكانتهم الدينية و بسطة علمهم وثقافتهم ، وكان ريع تلك الأراضى ينفق على ما يقرب للآلهة من الأضاحى وعلى القائمين بأمر الدين ، لأن المصريين كانوا يعتقدون ضرورة المحافظة على الطقوس الدينية ، وضرورة اجراء هذه الطقوس دون أدنى تعديل فى أساليبها على أيدى نفس الكهنة ، فلزم أن يوفر لهؤلاء أسباب الرزق ، وهم الى جانب ذلك مشيرو الملك ونصحاؤه ، الذين يعاونونه فى شئون الدولة برأيهم وما اجتمع لهم من العلم ، ولذلك أعفوا من الضرائب ، وكانوا ينزلون المنزلة التالية لمنزلة ولى الأمر من ناحية الاعتبار والامتيازات . أما الفصيلة الثانية من الأرض فكانت ملكا للملوك ، يستخدمون ما تفيئه من الأموال فى الانفاق على الحرب وعلى شئون القصر ، وكان الملوك يكافئون الممتازين من الرجال من دخلهم الخاص دون أن يلجأوا الى موارد الأفراد . أما الفصيلة الثالثة من الأراضى فقد اختص بها المحاربون وجميع من يأتمرون بسلطان القادة العسكريين ، ولما كانت صلة المقاتلة بوطنهم قد توثقت بامتلاكهم تربته فقد ترتب على ذلك أنهم كانوا يواجهون كل أخطار الحرب فى سبيل الذود عن حياضه ، فليس من الحزم فى شىء أن يوكل الدفاع عن بيضة الوطن الى رجال لا تربطهم بالخير العام أدنى رابطة ، ولاسيما أن المحاربين وقد هيئت لهم أسباب العيش كانوا يضيفون من نسلهم الى عدد السكان ما يغنى الدولة عن الالتجاء الى المرتزقة من الأجانب . وقد كان الصغار يرون فى مركز آبائهم أكبر حافز لهم على الكلف بشئون الجندية والتنشئة الحربية ، فكانوا يكسبون من مرانهم ودربتهم ما يوفر لهم أسباب الفوز (١) » .

وتؤيد أشعار بنتاور Pentaour رواية الكتاب الاغريق (هيرودوت وديودور) ، وقد نقش رمسيس الأول تلك الأشعار على عدة معابد ، نخص بالذكر منها معبد الكرنك ، وفى هذه الأشعار ينعى الملك على جنوده تخاذلهم فى معركة دارت رحاها فى كودشو Qodshou ، بينهم و بين الحيثيين Chétas :

---

(١) راجع ديودور الصقلى الكتاب الأول الفقرة ٧٣ ترجمة هوفر Hoffer الى الفرنسية .

« ها هو ذا الملك يهيب بجنوده ان قلوبكم يدب فيها دبيب الخور ، وقد بدأت نفسى تعاف ودادكم ، وليس بينكم الا من ظفر بنصيب طيب من أرضى ، فلو لم أحتفظ بسلطانى لكنتم فى أحط درك من البؤس ، فقد أعليت شأنكم بمالى ، وقد أقررت خلافة الولد على مال أبيه ، واذا طرأت جائحة تركت لكم شيئا مما توفر بخدماتكم . أو لم أكن أعوضكم أكثر مما فقدتموه ، وقد كنت أحوط بحمايتى من يتقدم الى منكم بظلامة أو رجاء ، فليس بين الملوك من بر بجنوده مثل برى بكم ، فقد أسكنتكم دياركم ومدائنكم ، واليوم تخفون الى الهجوم ولما يصدر الأمر بذلك ، وقد عبدت الطريق الى مدنكم حتى أجدكم على أهبة الاستعداد يوم النفير العام ، فتأملوا ما أتيتم من الكبائر ! فلم يهب منكم أحد لمعونتى[١] » .

أما فيما يتعلق بالكهنة فقد ورد فى مخطوط أبيدوس Abydos ما تحدث به رمسيس الثانى فى مجلس الدولة الأعلى الذى عقد فى السنة الأولى فى شأن ما قام به بالنسبة للمعابد[٢] .

مما تقدم يرى أن فرعون كان يقطع طائفة الكهنة وطائفة المحاربين الأرض ، نظير ما كانوا يؤدونه من الخدمات (المحافظة على شئون العبادات والطقوس الدينية ولتوفير العناصر المادية التى تلزم للحياة الآخرة وللقيام بشئون الجندية) .

وقد كان لأولئك أن يتمتعوا بما بذل لهم من الاقطاعات ما داموا يؤدون ما هو مفروض عليهم من التكليفات ، فاذا قصروا فى ذلك قطعت عنهم .

ما هو اذن مركز الأراضى التى كانت تقطع لطوائف الكهنة والمحاربين ؟ هل كانت تلك الأراضى ملكا للطائفة[٣] التى ينتمى اليها المقتطعون ، أو كانت

---

(١) Revillout — Revue Egyptologique, 3e année, 1883, No. 3, p. 102 et s.

(٢) ريفيو Précis du droit égyptien الجزء الأول ص ١٩١ وما بعدها .

(٣) كانت الطوائف المصرية مختلفة كل الاختلاف عن الطوائف الهندية التى يعلم عن نظامها الشىء الكثير ، فقد كانت الطائفة الهندية تتألف من عدد محدود من الأفراد يشترط فى كل منهم شروط خاصة ، كالامتناع عن ممارسة مهن معينة ، ومواصلة حرفة الآباء ، وعدم التزوج=

ملكا للأفراد ممن كانوا يظفرون بتلك الاقطاعات ؟

لم تكن تلك الأراضى ملكا للطائفة ، لأن الطائفة « لم تكن هيئة منظمة تتمتع بشخصية معنوية ، بل كان نشوء الطوائف وليد المصادفة بسبب تشابه مهن من تشملهم من الأفراد ، ولكن لم يكن للطائفة ثروة عقارية يقتسمها الأفراد وفقا لدرجاتهم ، فلو أن الأمر كان كذلك اصادفنا فى بعض ما وصل الينا من الوثائق المتعلقة بالاقطاعات ما يفيد تمتع الطائفة فى مجموعها بشىء منها ، بل كان ينبغى أن تصدر وثيقة الاقطاع الممنوح أحد أفراد الطائفة باسم الطائفة التى كان ينتمى اليها من بذلت له الأرض ، وكان ينبغى كذلك أن تنشأ علاقات بين أفراد المقتطعين من الجند والكهنة وممثلى الطوائف التى ينتسبون اليها[1] » .

ولم تكن الأراضى كذلك مملوكة ملكية فردية لمن بذل لهم الاقطاع . ويتضح ذلك من بعض الوثائق التى وصلت الينا ، نذكر منها ما يلى :

شيد أمنحوتب الثالث Amenhotep III أحد فراعنة الأسرة الثامنة عشرة نصبا تذكاريا لوزيره الأول ، ووهب الكهنة بعض الأراضى ، ليقوموا فى بعض الأيام بالطقوس الدينية عند هذا النصب . فتلك الأراضى التى أقطعت للكهنة لم تكن ملكا لهم ، وانما كانت ملحقة أو مرصدة على الغرض الذى توخاه فرعون ، ولم يكن للكهنة حق فى ريعها الا اذا كانوا قائمين بما اشترط عليهم .

ويستدل من وثيقة أخرى (محضر بتاريخ ١٤ باوفى paophi سنة ٤٦ من عهد رمسيس الثانى) لخصها ريفيو[2] على أن الأراضى التى كانت ترصد على

= من غير من ينتسبون الى الطائفة الخ . أما الطائفة المصرية فكانت تختلف عن ذلك ، فقد كانت الرابطة التى تنتظم أفراد الطائفة منحصرة فى تشابه الخدمات التى كانوا يؤدونها والتى كان يقطعهم فرعون الأرض فى نظيرها ، وكان رب الأسرة هو الذى يقوم بأداء التكاليف ، فاذا أرادت الأسرة الاحتفاظ بالأرض التى أقطعت لربها وجب أن يخلفه أحد أفراد الأسرة — أكبر الأولاد — فى القيام بما كان يؤديه . ويظهر أن الطوائف المصرية لم تكن وقفا على لفيف من الأفراد ، فكان يتاح الانخراط فى سلكها لأى فرد أجنبى عنها . راجع ريفيو المرجع المتقدم جزء ٢ ص ١٣٢ ، وحسين حسن ص ٧٠ .

(١) حسين حسن ص ٧٨ .

(٢) ريفيو المرجع السابق جزء ١ ص ١٠٢ وما يليها .

الأغراض الدينية كان انتفاعها مشاعا بين المعبد معتبرا كشخص معنوى يمثل الآلهة وبعض موظفى المعبـد . ويضيف ريفيو الى ذلك أن الوثيقة يستفاد منها أن الأراضى التى كانت ترصد على المعابد كان يشغلها حائزون آخرون يتولون زراعتها ، ويستأثرون لأنفسهم بحصة من غلتها ، فكانت تلك الأراضى على هـذا النحو محلا لثلاث درجات من الحقوق : حقوق المعبد ، وهى حقوق الآلهة الذين كانوا يعتبرون الملاك الأصلاء ، وحقوق الكاهن الذى كانت الأرض من نصيبه ، وكان يتناول حصة من محصولها يؤدى منها ما يستحق لخزانة المعبد ، ثم حقوق الحائز الفعلى الذى كان يتولى الزراعة ويتعهد الأرض .

كانت الأراضى اذن ملكا للغرض الخيرى fonction pieuse ، أو للمعبد الذى كان ينتمى اليه من يتمتعون بالاقطاع .

لم يكن الكهنة أو الجنـد الا منتفعين ، يرد حقهم على ريع الأراضى التى كانوا يتمتعون بحيازتها ، مقابل ما كانوا يؤدونه من الخدمات ، وكانت حقوقهم شخصية ، فلم يكن لهم حق الانتفاع بالأرض اذا لم يقوموا بأداء ما كلفوا به ، ولم يكن لورثتهم أن يخلفوهم على هذه الحقوق ، الا اذا كانوا يؤدون نفس الوظائف التى كانوا يقومون بها ، وكان عليهم أن يؤدوا الى مالك الرقبة نصيبا من الريع اقرارا بحقه ازاءهم (١) .

ويلى المقاتلة والكهنة المنتفعين بالأرض الحائزون الذين كانوا يتولون زراعة الأرض وكانوا ملحقين بها يتبعونها (٢) ، وقد كان لهؤلاء حق الاستعمال jus utendi وحق الاستغلال jus fruendi ، وكان عليهم أن يؤدوا ريعها للمنتفعين من الكهنة والجند الذين كانوا يؤدون بدورهم حصة لمالك الرقبة .

---

(١) حسين حسن ص ٩٠ وما يليها .

(٢) ذكرنا فيما تقدم أن يوسف ، عند ما ملك فرعونا أرض مصر ، ترك للمصريين حق حيازة ما كانوا يملكونه من الأراضى ، فاصبحوا ، كالمحتكرين أو الملتزمين ، ملحقين بالأرض يتبعونها على تعاقب الأجيال .

تلك كانت حال نظام الاقطاع فى مصر فى ظل الأسرة الثامنة عشرة والأسر التى تلتها .

(٤) ظهور النظام الآمونى (الأسرات ٢١و٢٢و٢٣)

الطابع الدينى للملكية

تغير نظام الملكية العقارية ابتداء من الأسرة الحادية والعشرين ، فبعد أن كانت الأرض فى ظل الأسر السابقة مملوكة للملك ولطائفتى المقاتلة والكهنة ، وكان يطبق بالنسبة لها القانون الملكى ، ظهر القانون الدينى ، فنودى بالاله آمون Amon مالكا للأرض بدلا من الملك ، وذلك فى مصر السفلى بعد أن وهن سلطان الفراعنة على عهد الأسرة الحادية والعشرين ، وتنازعت سلطان الملك بيوت عدة ، نخص بالذكر منها أسرة اتيوبى Ethiopie ، و يؤيدها الوطنيون ، وأسرة سايس Saïs ، و يشد أزرها الآشوريون .

فاغتصب التاج هر بور Herbor ، نبى آمون فى طيبة ، وكان يظاهره الوطنيون ، ونادى بنفسه ملكا ، نزولا على ارادة آمون نفسه ، ولكن ملكه لم يشمل كل الأقاليم ، اذ لم يكن له قبل بمناهضة بيت سايس الذى استأثر بحكومة اقليم الشمال ، وعلى ذلك تولى هر بور ملك مصر العليا ، واستقل بيت سايس بحكومة مصر السفلى .

وكان فرعون مصر السفلى متمسكا بحق الملكية وفقا للقانون الملكى القديم ، أما الكاهن الذى استقل بحكومة مصر العليا فقد أقام نظام الملك على الشريعة الدينية [١] ، واختصاص الآلهة بشئون الدولة ، فقد كانت شئون الادارة موكولة الى الاله آمون ، فهو الذى يولى كبار الموظفين وغيرهم من الرؤساء ، وهو الذى يستشيره نبيوه فى كافة المسائل القانونية ، وهو الذى يستأثر بملكية كل الأراضى ، يقطعها للأسرات دون الأفراد .

ويقول ريفيو انهم نبذوا فى ذلك العهد المبدأ الذى كان يقضى فى ظل

---

(١) راجع ريفيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ١٣٥ .

الأسرة الثانيـة عشرة بخلافة الفرد على ما يقطع لأحـد أعضاء أسرته التى كان يقوم بتكليفاتها الادارية ، واعتنقوا مبدأ جديدا مضمونه اسناد الأرض الى الأسرة نفسها كوحدة قائمة بذاتها ، ولم يكن يباح لأفراد الأسرة أن يستأثروا بتلك الأرض على وجه التخصيص الا فى حالات استثنائية يشترط فيها صدور مرسوم من آمون يبيح ، كما كان يفعل الملك فى العهد السابق ، الاعفاء من القواعد القانونية التى شرعها [١] » .

وقد كان النضال عنيفا بين ملوك الشمال وملوك الجنوب ، فكلا الفريقين يبغى الاستئثار بملك مصر جميعها ، وقد استمرت الحال على هذا المنوال حتى عهد الأسرة السابعة والعشرين عند ما جمع بساميتيك Psammétique الاقليمين تحت سلطانه ، محققا بذلك وحدة البلاد ، وقد ظل النظامان القانونيان (القانون الملكى والقانون الدينى أو الآمونى) قائمين على سبيل التعاصر أو التعاقب . وقد ظهرت ابان تلك التطورات ، التى تنـاولت كلا من هذين النظامين فيما يتعلق بالملكية العقارية ، مجموعة بوكوريس Code de Bocchoris الشهيرة ، ويطلق عليها مجموعة العقود Code des contrats التى سنتكلم فيها فيما يلى .

ويجدر بنا قبل مواجهة دراسة مجموعة بوكوريس أن ننوه باضمحلال سلطان طائفة المحاربين واختفائها شيئا فشيئا ، فقد فقد المصريون حماستهم فى الاقبال على الجندية ، وفضلوا عليها المهن المدنية ، بعد أن أنهكتهم الحروب ، وولدت فى نفوسهم روح الملل والسأم ، فكان الملوك يختارون الجند من المرتزقة فى البلاد التى دانت لسلطانهم .

وقد كان من أثر تقلص ظل طائفة المحاربين أن استرد الفراعنة ما كان فى حيازتهم من الأرض التى كانوا يحتبسونها ، مقابل ما كانوا يؤدونه من الخدمات . ولكن حق الملوك ظل مقصورا على الرقبة دون المنفعة التى بقيت للحائزين .

---

(١) راجع ريفيو المرجع السابق ص ١٣٧ — ١٣٨ .

(٥) مجموعة بوكوريس (الأسرة السادسة والعشرين)

انشاء نظام العقود المدونة

أدخل بوكوريس Bocchoris الذى يعده ديودور الصقلى مع سيزوستريس كأعظم مشترع شهدته مصر ، اصلاحا جديدا ، فأنشأ نظام العقود المدونة Actes écrits ، وأباح للزارعين الملحقين بالأرض أن يلجأوا اليها للتصرف فى الأرض التى يتمتعون بحيازتها .

لم يكن للزراع فيما سبق الا حقا الاستعمال والاستغلال ، وكان عليهم أن يؤدوا ريع الأرض الى المنتفعين بها من الكهنة والمحاربين ، فلم يكن لهم حق استخلاف غيرهم على الأرض التى فى حيازتهم ، وكان ينبغى أن تظل تلك الأرض فى حيازتهم ، لا تخرج منها الا بطريق الخلافة الشرعية أو الميراث .

وقد أحل بوكوريس للزارعين الملحقين بالأرض أن يتصرفوا فى الأرض التى فى حيازتهم ، وأن يعقدوا ما يشاءون من الالتزامات الشخصية .

ويقول ريفيو انه كان يوجد للملك أراض ، وللكهنة أراض ، وللجند أراض ، ولكن الحائزين لأراضى الكهنة مثلا أبيح لهم أن يتصرفوا فيها بمقتضى عقد كتابى ، كما كان يحصل فى بلاد الآشوريين بالنسبة للأراضى المملوكة ملكا تاما ، وقد كان هذا النظام متبعا أيضا بالنسبة لأراضى المقاتلة وأراضى الملك[١] .

ولم يكن نقل الملكية بمقتضى العقود الكتابية معروفا قبل بوكوريس ، فهو الذى أنشأ ذلك النظام[٢] . ولكن ألم يكن ثمة عقود شفوية ناقلة للملك قبل عهد بوكوريس ، أو على الأقل مشارطات تتعلق بتبادل الانصباء بين أفراد الأسرة الواحدة ؟ من المحقق أن نقل الملكية للغير لم ينشأ طفرة واحدة ، فقد ظهر نقل الملك فى بادىء الأمر فى صورة القسمة بين أفراد الأسرة الواحدة ، ثم فى صورة تبادل الانصباء بين أفراد الأسرة ، ثم تطور بعد ذلك فاتخذ صورة بيع يحصل

---

(١) راجع ريفيو La propriété, ses démembrements ص ٦٤ — ٦٥ .

(٢) راجع ديودور الصقلى الكتاب الأول القسم الثانى الفقرة ٣٦ .

من أحد أفراد الأسرة الى فرد آخر منها .

وأول عقد مكتوب حصلنا عليه عقد يحمل تاريخ السنة ١٦ من عهد بوكوريس ، ويتضمن نوعا من أنواع الوصايا على سبيل الاستعقاب ، واليك نصه :

« السنة ١٦ من عهد بوكوريس (أو بوكنرانف Bokenranf) ٢٦ تيبى tybi .

« تقول السيدة سيتور Sethor بنت بتينامن Petinamen الى شآكيت Choachyte شقيق أب أرنبوكنرانف Arnbokenranf : أسقط اليك آرورين وربعا من أرض بيت الاله هارشيفى Harshefi ، أى أرض منخ Menkh على سبيل الهبة والاتهاب ، أسقط اليك آرورين وربعا من أرض مثوى حارشيفى — تلك الأرورات التى أعطاها سوتن Suten لأبى — وأهبها لك لتصير لك ، وليس لى ولا لبناتى التصرف فيما أسقطت الى أى كان من دونك . شهد بذلك مونتنب بن هورميس Montnebp Hormès[١] » .

ومن المرجح أن يكون محل التصرف أرضا من أراضى نتر هوتب Neter hotep ، أى أراضى الاله . فالنص يقول « آرورين وربعا من بيت الاله حارشيفى deux aroures et quart de terre de la double maison de vie du dieu Harshefi » . وقد أعطت سيتور Sethor تلك الأرض لأخيها بعد أن تلقتها عن أبيها لتصرفها هذا المصرف ، أى أن التصرف قد وقع بين أفراد الأسرة الواحدة .

(٦) اعادة النظام الآمونى

(الأسرة الخامسة والعشرين والأسرة السادسة والعشرين)

كان بوكوريس الذى تحدثنا عن اصلاحاته من سلالة ملوك الشمال ، ولكنه استولى على مصر الوسطى ، وبسط سلطانه على اقليم طيبة . وقد طالت مدة ولايته ، ووعت عنه الأقاصيص أحسن الذكريات والآثار ، الا أن خاتمته

---

(١) راجع ريفيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٢١٦ و ٢١٧ .

كانت من أسوأ ما حفظ التاريخ ، ذلك أن بلاد النوبة لم تكن قد دانت لسلطانه بأسرها ، فناوأه شاباكو Shabaku ، أحد أهالى تلك البلاد ، وانتصر عليه ، وأسره ، ثم أحرقه حيا .

ولم يكد شاباكو يتولى حكومة البلاد حتى أعاد القانون الدينى والنظام الآمونى ، ذلك النظام الذى كان من مقتضاه اسناد ملكية الأراضى للاله الذى كان يضطلع بأعباء الحكم ، ويفصل فى شتيت المسائل القانونية ، يمثله فى ذلك نبيه مؤتمرا بمشيئته مجريا حكمه . وقد كانت الأرض تقطع فى ذلك العهد على غرار ما كان متبعا فى ظل الأسرة الحادية والعشرين ، لا الى الأفراد ، ولكن الى الأسر ، فكانت مكنات الاستعمال والاستغلال ثاوية فى كنف الأسرة ، وهى التى كانت تلتزم ايفاء مالك الرقبة حقه من الريع . ولكن هل كان للأسرة حق التصرف المقيد الذى خوله بوكوريس للحائزين ؟ ويلاحظ أن شاباكو لم يرجع القانون الآمونى بكل مشخصاته ، فقد بقى من مجموعة بوكوريس آثار ظاهرة ، فظل للأسرة فى عهد الأسرة الخامسة والعشرين حق اسقاط ما كان فى حيازتها من الأراضى كما كان الحال فى عهد بوكوريس بالنسبة لأفراد الناس ، بيد أن الاسقاط لم يكن جائزا الا بين أفراد الأسرة من طريق القسمة أو المقايضة ، ولم يكن من الجائز اجراؤه الا تحت رقابة كاهن آمون . وهذا انتقاض للنظام السابق[١] .

---

(١) ويصح أن نورد نص العقد الآتى لبيان مبلغ التغيير الذى طرأ على نظم ذلك العهد بالنسبة لما كان يطلب توفره من الشرائط والاجراءات : « السنة ١٠ فرمونتى pharmonthé ٣٠ من عهد الملك شاباكو ، هبة ايزيس Isis صنى آمون ، له الحياة والصحة والبأس .

« فى هذا اليوم قالت السيدة تفانن Tefanan بنت باخنوم Pakhnum الى شآكيت بتوا Choachyte Petuaa بن بتوامينابى Petuamenapi : أعطيك مال مونتيكبرتس Montekhepertus ابن بكادجا Pkadjà الذى أدى مقابله ، أسقط اليك الآرورين والنصف التى استأثر بها من أرض بيت هرشيفى Harshefi على سبيل البدل اليوم . أنقل اليك هذا المقابل بمقتضى هذا العقد . أعطيك هذه الأشياء أى الأرض الكائنة ببيت الاله هرشيفى . وقد تسلم بتوا بن بتوامينابى من السيدة تفانن بنت باخنوم بن بتمنت Petumont أرض مونتيكبرتس الكائنة ببيت الاله =

ويقول ريفيو « ان شاباكو أبى أن يجيز للفرد حق التصرف فى الأموال المنتقلة فى الأصل الى الأسرة ، على نقيض ما فعله بوكوريس ، فقد كان نظام البيع بالمال الذى نقله المصريون عن أعدائهم الآشوريين والكلدانيين ، ذلك النظام الذى عممه من عمد الى احراقه حيا ، أمرا مشينا فى رأيه ، بل اعتبره خطيئة من الخطايا الدينية . ألم تكن الأرض ملكا للآلهة الذين خلقوها يتلقاها عنهم من يستخلفونه عليها ، فلم يكن للفرد من حق خاص فى الأرض ، اللهم الا بالنسبة لما غرس من الشجر والزرع أو ما تعهد من الماشية ، وحتى بالنسبة لهذه الأشياء فهل كان يتاح له الاستئثار بها دون ترخيص بذلك من الأمة التى ينتمى اليها ؟ فاذا حاز شيئا من الأموال فان ذلك لم يكن الا على سبيل الوكالة عن مجموع الأمة ، وهى صاحبة السلطان على الوادى الذى تركه الله لها للقيام بأودها ، على أن صفة الوكالة لم تكن من حق الفرد ، وانما كانت وقفا على الأسرة . فلزم من ذلك أن تتسم الملكية بطابع الأسرة . ولم يدر بخلد أعظم المصلحين شأنا وأشدهم تمسكا بروح الديموقراطية كهورمهيبى Horemhebi الا أن يتركوا للأسرة على وجه التأبيد حيازة ما كانت تقوم بزراعته من الأرض ، فليس ثمة من العوامل ما يحمل على تخطى هذه الحدود ، فقد أقر للحائزين بحق انتفاع شرعى يباشرونه بالنسبة لمزارعهم ، والواقع أن ما ترك للأفراد من حقوق لم يكن من المستطاع تجريدهم منه ، ولكن كان من الواجب عليهم أن يعلموا أن مصدر حقوقهم هو المصدر الذى استمدت منه حقوق آبائهم ، وتفرع على ذلك أن كان للأسر دون الأفراد أن تتمتع فى ظل النظام الجديد ببعض الحقوق (١) .

= هرشيفى ومقدارها آرورين ونصف . وقد أقرت تفانن لكاهن آمون ، كاهن الملك الموفق الذى أعطاه آمون بأسه وسلطانه ، بأن ليس لها ولا لابنها أو بنتها أو أخيها أو أختها ولا لأى كان أن يتصرف فى الحصة المتقدم ذكرها . وقد أعلم الكافة بهذا الاسقاط من الآن وعلى وجه الدوام ، كما أعلم من انتقلت اليه هذه الحصة . وليس لأحد أن يعترض على هذا المحرر ، الذى قام بتحريره كاتب هوروس المختص بالاسقاطات » . راجع ريفيو المرجع السابق ص ٢٤٢ وما بعدها .

وواضح من هذه الوثيقة ان الأمر يتعلق بانتقال حصة أجرى بين أفراد الأسرة . وقد كان يشترط تدخل كاهن آمون لاقرار صحة هذا العقد .

(١) ريفيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٢٣١ — ٢٣٢ .

(٧) عهد أمازيس Amasis وعهد الفرس

(الأسرة السابعة والعشرين والأسرة الثامنة والعشرين)

ثار أمازيس ، أحد فراعنة الأسرة السابعة والعشرين ، على النظم الدينية[١] ، وقد نهج فى قوانينه نحوا خاصا ينزله منزلة المتمم لأعمال بوكوريس ، فقد استلهم نظم بوكوريس ، واسترشد بها لتحسين حال الزراع ، فأباح لهم حق اسقاط ما يحوزونه من الأرض ولو تم ذلك مقابل المال . ولم يقصر الاسقاط على التصرف الى أفراد الأسرة ، بل أباحه بالنسبة للغير ، فاتسع نطاق ما كان للحائزين من حقوق عما كان لهم فى ظل حكومة النوبيين . فبعد أن كانوا مجرد حائزين ملحقين بالأرض على وجه التأبيد أصبح لهم حق التصرف فى الأرض التى كانوا يحتبسونها على نحو ما كان متبعا فى عهد بوكوريس ، ولم يكن ثمة أى تدخل من جانب كاهن آمون[٢] . وكان للزراع أن يؤجروا أرضهم . وبذلك ظهر لأول مرة عدة محررات

---

(١) قد اتبع أمازيس سياسة مناقضة للمبادىء الدينية رغم أنه كان خلف النوبيين . وقد كان أحد أبناء الشعب ، فتبناه آخر ملوك النوبيين ، وتزوج من أميرة نوبية أعقب منها ابنا هو بساميتيك الثالث Psammetiku III . ولكنه قام بقتل من تبناه ، واقتطع من سلطان المعابد ، وعمد الى اصلاح البلاد من الوجهة الاقتصادية ، على الأخص باتباع اصلاحات بوكوريس .

(٢) واليك نص عقد من العقود التى كانت تبرم فى تلك الفترة للدلالة على مبلغ ما طرأ على النظم من تغيير :

« السنة ١٦ من عهد أمازيس Amasis : يقول هوتيامن Le Choachyte Hotepamen بن بتوامن Ptuamen للسيدة تكامن Takaamen : اسقط اليك حصتى من ميراث تاهوتيبوزر Tahoteposor بدلا من أرض انخور Ankhor وبانت Paant كأرض للزراعة ، وسأقوم بالوفاء كما هو مستحق ، أى العشر الذى يتقاضاه معبد آمورن ، وسيكون لك ما أسقط دون أى تكليف . شهد بذلك بوكانيزيه Pbokanèsé ، وقام بتحريره تامنت Tanont » .

وكان على الطرف الآخر أن يقوم بتحرير عقد مقابل لهذا : « السنة ١٦ قالت السيدة تكامن لهوتبامن بن بتوامن : أسقط اليك أرض انخور وبانت بدلا من حصتك من ميراث تاهوتبوزر ، وعليك أن تقوم بالوفاء بالعشر الذى أدفعه لمعبد آمون ، وسيكون لك ما أسقط اليك دون أى تكليف » . انظر ريفيو المرجع السابق ص ٤٠٩ وما بعدها .

ويرى مما تقدم أن تدخل كاهن آمون قد استبعد ، مع التزام الحائزين بدفع المستحق للمعبد .

متعلقة باستئجار الأعيان ، وهى تتضمن ايجار الحائز لأرضه لمدة سنة .

وقد ظلت المعابد محتفظة برقبة الأعيان التى كان لها الحق فيها . وكانوا يكلفون كتبتهم des scribes سنويا بجوب تلك الأرض للتفتيش عليها ، وتقدير قيمة حاصلاتها ، والتحرى عما اذا كان هناك اهمال من جانب الزراع ، وفى حالة الايجار كان يعين فى العقد ما اذا كان المؤجر أو المستأجر هو الذى يقوم بسداد خراج الأرض الى المعبد .

ويظهر أن أمازيس قد جرد المعابد من بعض حقوقها فى أواخر عهده ، وسلبها حصة من الخراج ، وصادر بعض ما كان لها من الأراضى . فالواقع أن المعابد فى عهد داريوس Darius لم تكن تباشر كل الحقوق التى كانت لها من قبل ، ولم تكن تستأثر بما كان لها من الأراضى ، وبما أن هذا الفرعون كان يخلص الكهنة الود[1] ، فيستفاد من ذلك أن تجريد المعابد من حقوقها تم فى أواخر أيام أمازيس .

وقد يكون فى ايراد ما قاله ريفيو عن ادارة أملاك المعابد فى عهد داريوس بعض الفائدة . ولكن قبل ايراد عبارة ريفيو يجب التنويه الى أن الفرس لم يغيروا شيئا من نظم البلاد عند ما دانت لسلطانهم ، فقد نسجوا على منوال من تقدمهم من الفراعنة ، ولم تطل مدة حكمهم ، حتى ان بعض المؤرخين (كمانيتون) يرتبونهم بين الفراعنة .

واليك ما قاله ريفيو : « استبدل بأنبياء وكتبة المعبد الذين كانوا يقومون بتقويم الأموال وفرض الضرائب التى تجب للمعابد وتقدير المحاصيل ومايستحق عليها من المكوس وبجباية ما هو مستحق ، موظف خاص لم يكن ينتسب الى الكهنة ،

---

(١) ويقول ديودور ، فى الفصل الذى أفرده للمشترعين : « يقال ان سادس من عنى بالقوانين المصرية هو داريوس أبو زرزيس Xerxès ، وقد حرص كل الحرص على أن يكون محببا الى الرعية ، مقربا من الآلهة ، وكان يبغض أشد البغض ما اقترفه سابقه قمبيز Cambyse من استهانة بأمر معابد مصر ، تقرب الى كهنة مصر ، وتلقى عنهم اللاهوت والعلوم المقدسة ، وقد كان لثقافته الدينية وما طبع عليه من حب الخير الذى كان يمتاز به ملوك القدماء ما حمله على تأثر خطاهم ، فكان من ذلك أن بجله المصريون ، ونادوا به من دون أضرابه الها ، وهو لا يزال على قيد الحياة ، وأحاطوه بعد موته بمظاهر الفخار التى كانوا يحوطون بها قدماء الحكام » .

عين فى مدينة طيبة ، وعهد اليه شأن التقدير وما اليه ، وقد كان هذا الموظف يقوم بالجباية باسم المعبد ولحساب المعبد ، ولكنه كان يلقب بنفس اللقب الذى كان يطلق على الموظف الذى كانت توكل اليه شئون جباية الضرائب العامة والأموال المستحقة للملك .

« ويحتمل أن يكون عامل الجباية ممن كانوا فى خدمة الأمراء الاقطاعيين ، ثم ألحق بعد ذلك بخدمة الملك ، بيد أن سلطان طائفة الكهنة ما لبث أن وهن بعد أن خرج من يدها ما كان لها من اختصاص قضائى ، وأسند الى أحد الموظفين الزمنيين ، ولا يستفاد من ذلك أن المعبد جرد مما كان يستأثر به من الأراضى ، ذلك أنه ظل يتقاضى ما هو مستحق له من الأموال . وقد وجد فى سنة ٢٥ من عهد داريوس أن أحد كهنة المعابد المكلفين بالادارة كان يبرم أمام الكاهن الأول حق حيازة على أرض من أراضى المعبد ، ولكن منذ أن أبيح بيع الأراضى التى كان يحتبسها الحائزون فى السنة ١٩ من عهد أمازيس كثرت البيوع واتسع نطاقها ، دون أن يكون للكهنة حق التدخل فى اجراء مثل هذه العقود [١] » .

ولم يكن من أثر غزو قمبيز Cambyse الفارسى لمصر وفتحه البلاد تغيير النظم التى كانت قائمة ، فأتم الفاتحون الأول اصلاحات أمازيس ، واتبعوا قوانينه ، وحذوا حذوه فى ثورته على الكهنة .

بيد أن داريوس كان أعظم ملوك الفرس الفاتحين شأنا ، وقد ذكره ديودور بين مشترعى مصر . وقد كان داريوس محببا للكهنة [٢] ، فقد رد عليهم بعض ما سلبهم أمازيس من الامتيازات ، فأقر لهم امتياز تحرير العقود ، ولكنه لم ينبذ كل اصلاحات أمازيس ، لا سيما فيما يتعلق بمركز الزراع ، فقد ظل هؤلاء يتمتعون بالحقوق التى أقرها لهم المشرعون السابقون ، كحق ايجار الأرض التى يستأثرون بها أو بيعها ، وقد أباح لهم داريوس هبة الأراضى بين الزوجين ، أى التجرد من أموالهم دون مقابل عينى أو نقدى .

---

(١) ريفيو المرجع السابق ص ٣٦١ .

(٢) راجع ما تقدم ص ٣٠ .

وقد ظل مركز المعابد على ما كان فى ظل أول ملوك الفرس ، ولم يرد عليها داريوس ما سلب منها من الأراضى ، وما انتزع من سلطانها الذى كانت تنعم به فى ظل حكومة النوبيين .

(٨) آخر عهود الأسرات المصرية

(الأسرة التاسعة والعشرين والأسرة الثلاثين)

ظفرت مصر باستقلالها بعد غزو الفرس ، فكان فراعنة الأسرتين التاسعة والعشرين والثلاثين من الوطنيين . وقد استهل أول ملوك ذلك العهد نفريتى Népherites حكومته بتأليف لجنة لمراجعة قوانين مصر وبحث أصول القانون المدنى ، التى أقامها بوكوريس ، والتى تعهدها من خلفه من الملوك ، لا سيما أمازيس وداريوس .

وقد أتم خلفاء نفريتى ما بدأه من الأعمال ، وبلغوا بالقانون المصرى آخر مراحل تطوره ، فصار محلا لاعجاب الكافة [١] .

وقد احتفظت الملكية بمشخصاتها التى كانت فى ظل حكومة أمازيس على عهد الفرس ، وقد كانت الملكية فى عهد الأسر الثامنة والعشرين والتاسعة والعشرين والثلاثين أقرب الى الملكية الفردية منها الى ملكية الأسرة ، فكان حق التصرف فى الأرض للفرد لا للأسرة ، فكان له أن يؤجر الأرض ويبيعها ، وكان له كذلك أن يهبها بقيود معينة . ولكن الملكية المصرية لم يتوافر لها ، حتى فى آخر مراحل تطورها ، خصائص الاطلاق والسيطرة Dominium التى كانت تميز الملكية الرومانية وفقا لتصوير قانون الألواح الاثنى عشر ، فلم يستقل الحائز فى مصر بسلطته على الأرض ، ذلك أنه لم يكن يجوز له هبة ما يملكه والتصرف فيه دون مقابل ، فضلا عما كان يلزمه من ايتاء مالك الرقبة ضريبة مؤبدة .

وقد ظلت المعابد متمتعة برقبة الأراضى التى كانت فى حيازتها ، ولكن ادارة تلك الأراضى وجباية الضرائب المفروضة عليها لصالح نتر هوتب Neter hotep

---

(١) ديودور الصقلى .

لم تكن من شأن الكهنة وكتبة المعابد ، بل كانت من شأن كتبة الملك وعماله ، وبذلك كان للملك حق أشبه بحق الوصاية أو الولاية على الأراضى المقدسة المرصدة على المعابد .

(٩) عهد الاغريق

انقرضت بانتهاء الأسرة الثلاثين سلالة الملوك الوطنيين ، وكأنما كتب على مصر أن تصبح نهبة للغزاة والفاتحين ، فدانت لسلطان الاغريق ، ثم عنت لحكم الرومان ، الى أن ظفر بها العرب ، وانتهت من بعدهم الى العثمانيين .

ويظهر أن فتح الاغريق لمصر بامرة اسكندر بن فيليب المقدونى سنة ٣٣٢ قبل الميلاد لم يفض الى تغيير الأوضاع القانونية ، فقد احتفظت البلاد بشرائعها ، وأبقت على نظام الملكية العقارية ، فليس ثمة ما قد يفيد أن المقدونيين عمدوا الى تجريد المصريين مما كان لهم من الأموال ، فقد ظل لهؤلاء حيازة الأراضى ، بل ظل لهم عليها جميع ما كانوا يتمتعون به من حقوق ، بيد أنهم لم يكفوا عن ايتاء مالك الرقبة ما كان يجب له من فىء الخراج .

ويظهر أن الملك قد أصبح فى عهد البطالسة مستأثرا برقبة الشق الأعظم من الأراضى المصرية على نحو لم تشهده البلاد من قبل ، فقد فقدت المعابد سلطانها على أثر مصادرة بعض الملوك أموالها بعد أن سن أمازيس تلك السنة ، وتبعه فيها من تبعه ممن خلفه . الا أن المعابد ظلت محتفظة برقبة بعض الأراضى ، على أن الملك كان يبسط على تلك الأراضى كما قدمنا ضربا من ضروب الولاية ، استتبع أن يقوم عماله بأعباء الجباية دون طائفة الكهنة ، فكانوا يتقاضون ما هو مستحق لنتر هوتب Neter hotep باسم الملك[1] . وفى بعض وثائق ذلك العهد لا نجد اشارة الى الضرائب الواجبة الأداء لنتر هوتب ، وتحدثت عن فىء الخراج المستحق للملك رغم أنها متعلقة بالأراضى المرصدة على الأغراض الدينية .

---

(١) كان للشئون الدينية ميزانية خاصة . راجع ريفيو : ميزانية الشئون الدينية على عهد بطليموس فيلادلف Ptolémée Philadelphe فى Rév. égyptologique السنة ٣ ص ١٠٥ وما بعدها .

أما الأراضى التى كانت لطائفة المقاتلين فقد انتهى أمرها الى الملاك . وقد ذكرنا فيما تقدم أن تلك الطائفة قد انقرضت ، فصار ولى الأمر يؤتى الجند أجورهم نقدا . ولو أن بعض الجند كان يتمتع فى العهد الذى نتكلم فيه ببعض الأراضى فان حقهم كان منصبا على الحيازة ، ولم يكن لهم ملك الرقبة على غرار ما كان يتمتع به المقاتلة الأقدمون .

يتضح من ذلك أنه لم يكن فى ذلك العهد سوى طائفتين من الملاك : ولى الأمر ، وله ملك الرقبة ، وطائفة الزراع ، ولهم حيازة الأرض أو ملك المنفعة . وقد كان للزراع حق التصرف فى الأرض أو الابقاء عليها لاستغلالها بأنفسهم أو لايجارها لغيرهم من الزارعين . ولـكن جميع الحائزين لهذه الأراضى كانوا ملزمين بايتاء الملك ضريبة اقرارا بحقه فى ملك الرقبة . وقد كان الملك يملك رقبة جميع الأراضى على وجه التقريب ، وكان يملك مساحات واسعة من الأرض رقبة ومنفعة يؤجرها أو يزرعها (من طريق السخرة الى حد ما) باشراف طائفة من موظفيه .

(١٠) عهد الرومان

الابقاء على النظم المصرية

أصبحت مصر ايالة رومانية على أثر انتصار أغسطس Auguste على أنطونيوس Antoine وكليوباتره Cléopatre فى موقعة أكتيوم actium (سنة ٣٠ قبل الميلاد) ، ولكن ذلك لم يكن من شأنه المساس بالنظم المصرية ، فقد أبقى أغسطس على تقاليد البلاد الدينية والمدنية ، وأقام على رأس الادارة العامة حاكما préfet رومانيا يتولى شئون الحكم باسم الامبراطور ويستبد بجميع السلطات .

ولما انقسمت الامبراطورية الرومانية ، سنة ٣٦٤ م — ٢٥٨ قبل الهجرة ، آلت مصر الى الامبراطورية الشرقية ، وظلت تابعة لها حتى فتحها العرب[١] .

(١) ظلت الديانة المصرية القديمة قائمة حقبة طويلة بعد ظهور المسيحية ، الى أن أصدر الامبراطور تيودوز Théodose سنة ٣٨١ م (٢٤١ قبل الهجرة) منشوره الشهير الذى بمقتضاه أصبحت المسيحية دينا رسميا لمصر ، ومن ذلك العهد صار يطلق على المصريين اسم القبط .

فماذا كان من أمر المصريين بالنسبة للنظم العقارية ؟ الظاهر أن حظ المصريين من الشقوة والبأساء فى ذلك العهد كان عظيما ، ذلك أن الرومان استولوا على جميع المرافق ، وضمت مصر الى أملاك الامبراطور [1] ، وأثقل كاهل المصريين بضروب شتى من السخرة والتكليفات المالية .

وقد كانت الضرائب المفروضة باهظة القدر ، وكانت تتقاضى عينا وتنقل الى روما (والى القسطنطينية فيما بعد) ، دون أن يبقى للأهلين شىء .

وقد حاول بعض المصريين ممن برموا بما أنزله بهم الفاتحون من تكليفات أن يفروا من قراهم ، فردوا اليها ، وزيدت تكليفاتهم .

وعمد آخرون الى التماس حماية Patronage بعض ذوى البأس من المقربين الى القصر أو من رجال القصر أنفسهم ، وقد أدخل هذا التقليد فى مصر قرابة عهد قسطنطين Constantin ، على أثر ما استنه من نظم الرتب والامتيازات التى اختص بها الوجوه والعظماء ، ولم تن الحماية عن أن تصبح من وسائل المضاربة والكسب ، مما ترتب عليه كثير من المعاطب والسيئات ، فقد أصبح الملاك الذين لاذوا بحماية ذوى السلطان من رجال الدولة ، وقد حرموا من مزارعهم ، عاجزين عن أداء التكليفات المفروضة عليهم ، وانتهى بهم الأمر الى هجر الأرض . وعمد الحماة شيئا فشيئا الى الاستيلاء على تلك الأراضى ، دون أن يؤتوا الحكومة أية ضريبة ، بفضل ما كانوا يتمتعون به من الامتيازات . وقد كان من أثر تلك الحال أن ضج الحكام المكلفون بالجباية بالشكوى ، ولذلك نجد فى مجموعة تيودوز Code Théodosien قائمة بالقوانين التى سنت لعلاج هذا الموقف . ويرجع أول قانون سن فى هذا الصدد الى سنة ٣٦٠ فى عهد الامبراطور كونستانس Constance . بيد أن هذا القانون لم ينص على مجازاة الآثمين ، بل ناء بأفدح الأعباء على الأبرياء ، فقد ألزم من ظل على ولائه من الفلاحين بأداء التكليفات

---

(١) كانت مصر أول بلاد فتحها أغسطس ، ولذلك أصبحت ولاية رومانية امبراطورية . وقد اختار اغسطس بمفرده أول حاكم ولاه عليها ، وقد ظلت ولاية امبراطورية حتى بعد أن أراد الأمبراطور أن يشرك الشيوخ le Sénat فى الحكم .

التى كانت تجب على من وفقوا الى الخلاص منها . وقد حظر نظام الحماية فى المستقبل ، ولكنه لم يقرر جزاء على مخالفة ذلك الحظر ، وكان من أثر ذلك أن ظل هذا النص عديم الجدوى (١) .

وفى سنة ٣٦٨ سن الامبراطور ڤالنس Valens قانونا كان دون شك خيرا مما تقدمه ، فقد نص على تعذيب من يلوذون بالحماية ، وفرض غرامة ٢٥ جنيها من الذهب على من يبذلونها ، ولكن هذا القانون ينتهى بنص معيب تنطوى تحته السذاجة ، اذ يقول « وهذه الغرامة لا تأخذ بها الخزانة العامة الا نصف ما يكسبه من يقومون ببذل الحماية (٢) » ، ولما كان بذل الحماية يفىء على الباذل أكثر من خمسين جنيها من الذهب ، فى حين أن الغرامة لم تكن تبلغ سوى ٢٥ جنيها ، فقد ترتب على ذلك أن استمر نظام الحماية ، لأن مقدار الغرامة لم يكن يستغرق ما يدره بذل الحماية من الكسب .

وقد سن أركاديوس Arcadius بين سنة ٣٩٥ وسنة ٣٩٩ ثلاثة قوانين أكثر صرامة مما تقدمها . فأول هذه القوانين قضى بوجوب اتباع الدقة فى تنفيذ قانون ڤالنس (٣) ، والثانى رفع مقدار الغرامة الى ٤٠ جنيها من الذهب (٤) ، والثالث قرر نظام مصادرة الأموال ، وفرض على الملاك وجوب الوفاء بما يلزمهم من التكليفات ، ونص على أن القرية التى لا تنزل على هذه الأحكام يصير اخضاعها بالقوة (٥) .

ورغم كل تلك القوانين لم تستأصل شأفة معاطب نظام الحماية استئصالا تاما ، فقد صدر بعد ذلك قانون آخر (٦) ، وورد فى ديباجته أن ثلاثة من المفتشين

---

(١) مجموعة تيودوز Code Théodosien الكتاب ١١ الفصل ٢٤ فقرة ١ .
(٢) » » » » » » » » » ٢ .
(٣) » » » » » » » » » ٣ .
(٤) » » » » » » » » » ٤ .
(٥) » » » » » » » » » ٥ .
(٦) » » » » » » » » » ٦ .

أوفدوا الى مصر لعلاج معاطب نظام الحماية ، فراعهم فشوها ، حتى انهم رأوا أن اصلاحها قد يستتبع تمزيق البلاد شر ممزق ، فقضى القانون « بوقف التحقيقات و بأن لا يقدم للمحاكمة أمام المحاكم الا الأشخاص الذين استولوا بمقتضى الحماية على أملاك من عهد سيزار Caesarius وأتيكوس Atticus (تقابل سنة ٣٩٧ والسنتين السابقتين على صدور قانون أركاديوس) .

يؤخذ من ذلك أن كل من نجح تحت ستار الحماية فى سلب أحد الحائزين الشرعيين من ملكه ظل محتفظا بما غصبه ، مع التزامه بتحمل الأعباء التى كانت مفروضة على تلك الأملاك . أما ما تم بعد ذلك من وقائع الغصب فلم يقر عليها من قام بها ، وأعيد الى الحائزين الشرعيين ما اغتصب منهم ، مع الزامهم بالوفاء بما كان يجب عليهم من التكليفات ، بل وكذلك بما كان يجب على من فر من مزارعيهم . وقد تضمن هذا القانون نصا يجيز ارجاع الفارين من الزراع بالقوة[١] .

وقد كان هذا القانون آخر القوانين التى صدرت بشأن الحماية ، اذ أن مجموعة جستنيان Code de Justinien لم تعرض لها ، ولعل فى الأمر ما يحمل على الاعتقاد بأن مساوىء الحماية قد قضى عليها ، لا سيما أن الحكام فى عهد جستنيان كانوا يسألون شخصيا عن جباية الضرائب[٢] .

ومما تقدم يتضح أن النظام العقارى القديم لم يطرأ عليه تغيير ما ، فقد ظل ولى الأمر مالكا لرقبة الأراضى المصرية ، يقطعها للأفراد لزراعتها ، نظير أدائهم ما يفرض عليهم من الضرائب .

وقد وزعت الأراضى بين القرى قبيل الفتح الاسلامى ، وفرض على كل قرية أداء قسط معين من الضرائب ، كان يوزع بين أهالى القرية بنسبة ما يزرعون من الأراضى . ولم يكن مقدار الضرائب يراجع الا كل أربع سنوات ،

---

(١) راجع رينيير L. Régnier — De l'Egypte sous la domination des Romains, Paris, 1807 .

(٢) راجع Justinien, Edict., 13 .

على أثر ما يكون قد طرأ من تغيير فى مركز الحائزين[١].

واحتفظ العرب بذلك التقليد ، الذى كان من مقتضاه فرض ضريبة على القرية يراجع تقديرها كل أربع سنوات ، فقد جنحت سياسة المسلمين الى الابقاء على تقاليد المصريين كما سنرى فى المبحث التالى[٢].

(١) راجع المقريزى كتاب الخطط والآثار طبعة بولاق ، الفصل المعنون « ذكر ما كان يعمل فى أراضى مصر من حفر الترع وعمارة الجسور ونحو ذلك من أجل ضبط ماء النيل وتصريفه فى أوقاته » (١ص ٧٤) . وقد جاء فيه : عن أبى قبيل قال زعم بعض مشايخ أهل مصر أن الذى كان يعمل به بمصر على عهد ملوكها أنهم كانوا يقرون القرى فى أيدى أهلها كل قرية بكراء معلوم ، لا ينقص عنهم الا فى كل أربع سنين من أجل الظمأ وتنقل اليسار ، فاذا مضت أربع سنين نقص ذلك وعدل تعديلا جديدا ، فيرفق بمن استحق الرفق ، ويزاد على من احتمل الزيادة ، ولا يحمل عليهم من ذلك ما يشق عليهم ، فاذا جبى الخراج وجمع كان للملك من ذلك الربع خالصا بنفسه يضع به ما يريد ، والربع الثانى لجنده ومن يقوى به على حربه وجباية خراجه ودفع عدوه ، والربع الثالث فى مصلحة الأرض وما تحتاج اليه من جسورها وحفر خلجها وبناء قناطرها والقوة للزارعين على زرعهم وعمارة أرضهم ، والربع الرابع يخرج منه ربع ما يصيب كل قرية من خراجها فيدفن ذلك لنائبة تنزل أو جائحة بأهل القرية ، فكانوا على ذلك .

(٢) المقريزى المرجع السابق طبعة بولاق ، الفصل المعنون « ذكر ما عمله المسلمون عند فتح مصر فى الخراج وما كان من أمر ذلك مع القبط » ، جزء ١ ص ٧٦ .

المبحث الثانى

من الفتح العربى الى العصر الحاضر

استولى العرب على مصر فى سنة ٦٤١ بعد الميلاد . ومن هذا الوقت سرت على الأراضى أحكام الشريعة الاسلامية ، فيما يتعلق بتقسيم الأراضى وبالضرائب وبالنظم المختلفة المتعلقة بها . ولتفهم التغييرات التى طرأت على النظام العقارى المصرى نأتى أولا بأحكام الشريعة الاسلامية المنظمة للملكية ، وما كان يتبعه المسلمون عند الفتح .

الفصل الأول

المبادىء المنظمة للملكية العقارية فى الشريعة الاسلامية

يتناول هذا البحث ثلاثة أقسام ، نتكلم فى الأول منها فى جهاد المسلمين للدعوة للاسلام ، وفى الثانى فى مصير الأراضى فى البلاد التى فتحها المسلمون ، وفى الثالث فى بعض تقسيمات الملكية التى تقررها الشريعة الاسلامية .

(١) الجهاد [١]

اذا حاصر المسلمون غيرهم دعوهم الى الاسلام . فاذا أسلموا كفوا عن قتالهم [٢] ، وفرضوا عليهم العشور . وان لم يسلموا دعوهم الى أداء الجزية ان كانوا من أهلها ، أى اذا كانوا من أهل الكتاب [٣] ، كاليهود والنصارى [٤] ، أو كانوا

العشور للمسلم
الجزية لأهل الكتاب

---

(١) كتاب القدورى (٣٦٢ — ٤٢٨ هـ ، ٩٧٢ — ١٠٣٦ م) ، طبعة سنة ١٣١٠ .

كتاب الأحكام السلطانية لأبى الحسن على بن محمد بن حبيب البصرى البغدادى الماوردى (المتوفى سنة ٩٠٦ هـ ، ١٥٤٩ م) ، مطبعة السعادة ١٩٠٩ .

مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر .

(٢) قال الله تعالى : « فان تابوا وأقاموا الصلاة وآتوا الزكاة فاخوانكم فى الدين . . » (سورة التوبة الآية ١٢) .

(٣) الكتب المقدسة التى يعتبرها المسلمون هى التوراة والزبور والانجيل .

(٤) قال الله تعالى : « قاتلوا الذين لا يؤمنون بالله ولا باليوم الآخر ولا يحرمون ما حرم =

من المجوس وعبدة الأوثان من غير العرب . أما المرتدون ومشركو العرب وعبدة الأوثان منهم فلا يدعون الى الجزية ، بل أمرهم دائر بين الاسلام والسيف . ويبين الامام لمن يدعون الى أداء الجزية من أهلها قدر الجزية وزمان أدائها لئلا يفضى الى المنازعة . فان قبلوا الجزية كان لهم ما للمسلمين وعليهم ما عليهم . وحرم قتل من لم تبلغه الدعوة قبل أن يدعى . ومن قتلهم قبل الدعوة يأثم . وقال الشافعى يضمن الدية . وان أبوا يقاتلوهم . ويجوز للامام صلحهم ان كان الصلح مصلحة للمسلمين [١] . والمال الذى يؤخذ منهم بالصلح يصرف فى مصارف الجزية ان كان قبل النزول بساحتهم ، ويكون كالغنيمة ، لو بعد النزول بساحتهم ، فيخمس ، وتوزع أربعة أخماسه بين الفاتحين [٢] .

(٢) مصير الأراضى بعد الفتح [٣]

يجب التفريق بين أنواع الأراضى الآتية :

ا — الأراضى التى استولى عليها المسلمون عنوة وقهرا .

ب — الأراضى التى استولوا عليها صلحا .

ج — الأراضى التى جلا عنها أهلها .

د — الأراضى الموات .

(١) **الأراضى التى ملكت عنوة وقهرا** : هذه الأراضى هى ما أجلى عنها بالسيف . وقد اختلف الفقهاء فى حكمها بعد استيلاء المسلمين عليها .

= الله ورسوله ولا يدينون دين الحق من الذين أوتوا الكتاب حتى يعطوا الجزية عن يد وهم صاغرون » (سورة التوبة الآية ٣٠) .

(١) قال الله تعالى : « وان جنحوا للسلم فاجنح لها وتوكل على الله انه هو السميع العليم » (سورة الأنفال الآية ٦٢) .

(٢) مجمع الأنهر ١ ص ٥٨٧ وما بعدها .

(٣) راجع كتاب الأحكام السلطانية للماوردى ، ص١٢٢ — ١٢٣ .

بداية المجتهد ونهاية المقتصد للشيخ أبى الوليد محمد بن أحمد بن أبى الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ، مطبعة الحلبي ١٣٣٩ هـ ، الجزء الأول ، ص ٣٦٨ وما بعدها .

فذهب الشافعى الى أنها تكون غنيمة كالأموال تقسم بين الغانمين ، الا أن يطيبوا نفسا بتركها ، فتوقف على مصالح المسلمين .

وقال مالك تصير وقفا على المسلمين حين غنمت ، يصرف خراجها فى مصالح المسلمين من أرزاق المقاتلة و بناء القناطر والمساجد وغير ذلك من سبيل الخير ، ولا يجوز قسمتها بين الفاتحين ، الا أن يرى الامام فى وقت من الأوقات أن المصلحة تقتضى القسمة ، فله أن يقسم الأرض .

وقال أبو حنيفة الامام فيها بالخيار بين قسمتها بين الغانمين ، فتكون أرضا عشرية ، أو يعيدها الى أيدى المشركين بخراج يضربه عليها ، فتكون أرض خراج ، ويكون المشركون بها أهل ذمة ، أو يقفها على كافة المسلمين ، وتصير هذه الأرض دار اسلام ، سواء أسكنها المسلمون أم أعيد اليها المشركون ، لملك المسلمين لها ، ولا يجوز أن يستنزل عنها للمشركين لئلا تصير دار حرب .

ويرى ابن حنبل أن الأراضى التى فتحت عنوة ولم تقسم بين الغانمين ، تصير وقفا للمسلمين ، يضرب عليها خراج معلوم يؤخذ منها كل عام يكون أجرة لها ، وتقر فى أيدى أربابها ما داموا يؤدون خراجها ، وسواء أكانوا مسلمين أم من أهل الذمة ، ولا يسقط خراجها باسلام أربابها ولا بانتقالها الى مسلم ، لأنه بمنزلة أجرتها .

وقد جاء فى المغنى أنه لم يعلم أن شيئا مما فتح عنوة قسم بين المسلمين الا خيبر ، فان رسول الله صلى الله عليه وسلم قسم نصفها ، فصار ذلك لأهله لا خراج عليه ، وسائر ما فتح عنوة مما فتحه عمر بن الخطاب ومن بعده ، كأرض الشام والعراق ومصر وغيرها ، لم يقسم منه شىء [١] .

(ب) **الأراضى التى ملكت صلحا** : على أن تقر فى أيدى أصحابها بخراج يؤدونه عنها ، فهذا على ضربين : أحدهما على أن يصالحهم على أن ملك الأرض للمسلمين ، فتصير بهذا الصلح وقفا ، من دار الاسلام ، ولا يجوز بيعها ولا رهنها .

---

(١) المغنى ٢ ص ٥٧٩ — راجع ما سيجىء عن فتح مصر .

ويكون الخراج أجرة لا يسقط عنهم باسلامهم ، فيؤخذ خراجها اذا انتقلت الى غيرهم من المسلمين ، وقد صاروا بهذا الصلح أهل عهد . فان بذلوا الجزية جاز اقرارهم فيها على التأبيد ، وان منعوا الجزية لم يجبروا عليها ، ولم يقروا فيها الا المدة التى يقر فيها أهل العهد ، وذلك أربعة أشهر ، ولا يجاوزون السنة . والضرب الثانى أن يصالحوا على أن الأرض لهم ، ويضرب عليها خراج يؤدونه عنها ، فهذه الأرض ملك لأربابها ، وهذا الخراج فى حكم الجزية ، متى أسلموا سقط عنهم ، ولهم بيعها وهبتها ورهنها لأنها ملك لهم . ولا تصير أرضهم دار اسلام ، وتكون دار عهد . ويقرون فيها ما أقاموا على الصلح . ولا تؤخذ جزية رقابهم لأنهم فى غير دار الاسلام . وقال أبو حنيفة قد صارت دارهم بالصلح دار اسلام ، وصاروا به أهل ذمة ، تؤخذ جزية رقابهم . فان نقضوا الصلح بعد استقراره معهم فقد اختلف فيهم . فذهب الشافعى الى أنها ان ملكت أرضهم عليهم فهى على حكمها ، وان لم تملك صارت الدار حربا . وقال أبو حنيفة ان كان فى دارهم مسلم ، أو كان بينهم وبين دار الحرب بلد للمسلمين ، فهى دار اسلام ، تجرى على أهلها حكم البغاة . وان لم يكن بينهم مسلم ، ولا بينهم وبين دار الحرب بلد للمسلمين ، فهى دار حرب . وقال أبو يوسف ومحمد قد صارت دار حرب فى الأمرين كليهما .

(ج) **الأراضى التى جلا عنها أهلها خوفا** : هذه الأراضى تصير بالاستيلاء عليها وقفا . وقيل بل لا تصير وقفا حتى يقفها الامام ، ويكون حكمها حكم العنوة اذا وقفت ، ويضرب عليها خراج يكون أجرة لرقابها ، تؤخذ ممن عومل عليها من مسلم أو معاهد ، ويجمع فيها بين خراجها وأعشار زرعها وثمارها . وقال أبو حنيفة لا يجتمع العشر والخراج ، ويسقط العشر بالخراج ، وتصير هذه الأرض دار اسلام ، ولا يجوز بيع هذه الأرض ولا رهنها ، ويجوز بيع ما استحدث فيها من نخل أو شجر[1] .

---

(١) من رأى أحمد بن حنبل وعمر بن عبد العزيز والزهرى ويحيي الانصارى وربيعة =

(د) **الأراضى الموات** : من أحيا مواتا ملكه باذن الامام و بغير اذنه .
وقال أبوحنيفة لا يجوز احياؤها الا باذن الامام ، لقول النبى عليه الصلاة والسلام ليس لأحد الا ما طابت به نفس امامه . وفى قول النبى صلى الله عليه وسلم من أحيا أرضا مواتا فهى له دليل على أن ملك الموات معتبر بالاحياء دون اذن الامام .

والموات عند الشافعى كل ما لم يكن عامرا ولا حريما لعامر فهو موات ، وان كان متصلا بعامر .

وقال أبو حنيفة الموات ما بعد من العامر ولم يبلغه الماء .

وقال أبو يوسف الموات كل أرض اذا وقف على أدناها من العـامر مناد بأعلى صوته لم يسمع أقرب الناس اليها فى العامر .

ويستوى فى احياء الموات جيرانه والأباعد . وقال مالك جيرانه من أهل العامر أحق باحيائه من الأباعد .

وصفة الاحياء معتبرة بالعرف فيما يراد له الاحياء . فان أراد احياء الموات للسكنى كان احياؤه بالبناء والتسقيف ، لأنه أول كمال العمارة التى يمكن سكناها . وان أراد احياءها للزرع والغرس اعتبر فيه ثلاثة شروط : (١) جمع التراب المحيط بها حتى يصير حاجزا بينها و بين غيرها ، (٢) سوق الماء اليها ان كانت يبسا، وحبسها عنها ان كانت بطائح ، (٣) حرثها ، والحرث يجمع اثارة المعتدل وكسح المستعلى وطم المنخفض . فاذا استكملت هذه الشروط الثلاثة كمل الاحياء وملك المحيي . فان زارع عليها بعـد الاحياء من قام بحرثها وزرعها كان المحيي مالـكا

= والأوزاعى ومالك والثورى و الشافعى وابن المبارك واسحق وأبو عبيد أن ما فتح عنوة ووقف على المسلمين ، وضرب عليه خراج معلوم ، فانه يؤدى الخراج عن رقبة الأرض ، وعليه العشر من غلتهـا ان كانت لمسلم ، وكذلك الحـكم فى كل أرض خراجيـة . وقال أصحاب الرأى لا عشر فى الأرض الخراجيـة ، لقوله عليـه السلام « لا يجتمع العشر والخراج فى أرض مسلم » ، ولأنهما حقان سبباهما متنافيان فلم يجتمعا ، اذ الخراج وجب عقوبة ، لأنه جزية للأرض ، والزكاة وجبت طهورا وشكرا . ورد الأولون بأن الحديث ضعيف ، والقول بأن سببيهما متنافيان غير صحيح ، فان الخراج أجرة الأرض والعشر زكاة الزرع . وليس الخراج عقوبة ، لأنه لو كان عقوبة لما وجب على مسلم كالجزية (الشرح الـكبير ٢ ص ٥٧٥) .

للأرض ، والمثير مالـكا للعمارة . فان أراد مالك الأرض بيعها جاز . وان أراد مالك العمارة بيعها فقد اختلف فى جوازه . فقال أبو حنيفة ان كان له اثارة جاز له بيعهـا ، وان لم يكن له اثارة لم يجز . وقال مالك يجوز له بيع العمارة على الأحوال كلها ، و يجعل الأكار شريكا فى الأرض بعمارته . وقال الشافعى لا يجوز له بيع العمارة بحال ، الا أن يكون له فيها أعيان قائمة كشجر أو زرع ، فيجوز له بيع الأعيان دون الاثارة [1] .

وسنتكلم فيما يلى فى النفل ، والفىء ، والغنيمة ، والجزية ، والخراج .

النفل — هو ما خصه الامام لبعض الغزاة تحريضا لهم على القتال ، سمى نفلا لـكونه زيادة على ما يسهم لهم من الغنيمة . والتنفيل هو تخصيص بعض الغزاة بالزيادة نحو أن يقول الامام من أصاب شيئا فله ربعه أو ثلثه [2] .

الفىء — هو ما لم يوجف عليه المسلمون بخيل ولا ركاب ، نحو الأموال المبعوثة بالرسـالة الى امام المسلمين والأموال المأخوذة على موادعة أهل الحرب، ولا خمس فيه ، لأنه ليس بغنيمة .

الغنيمة — هى المأخوذ من أهل الحرب على سبيل القهر والغلبة .

والمستولى عليه لا يخلو من أحد أنواع ثلاثة : المتاع والأراضى والرقاب .

أما المتاع فانه يخمس ويوزع أربعة أخماسه بين الغانمين ، ولا خيار فيه للامام .

وأما الأراضى فقد تقدم حكمها ، وقد عرفنا أنه عند أبى حنيفة للامام فيها الخيار ان شاء خمسها و يقسم الباقى بين الغانمين ، وان شـاء تركها فى يد أهلها بالخراج ، وجعلهم ذمة ان كانوا بمحل الذمة ، بأن كانوا من أهل الـكتاب أو من مشركى العجم ، ووضع الجزية على رؤوسهم ، والخراج على أراضيهم . وعند الشافعى ليس للامام أن يترك الأراضى فى أيديهم بالخراج ، بل يقسمها [3] .

---

(١) الماوردى ص ١٥٨ — ١٥٩ .

(٢) البدائع ٧ ص ١١٤ — ١١٥ .

(٣) ما تقدم ص ٤٠ .

وأما الرقاب فالامام له فيها الخيار بين أمور ثلاثة ، ان شاء قتل الأسارى منهم ، وان شاء استرقهم فخمسهم وقسمهم ، وان شاء ترك لهم حريتهم تحت حماية المسلمين ، فيصبحون ذميين ، بشرط أن يدفعوا جعلا عن كل فرد .

الجزية — الجزية على ضربين : جزية صلحية وهى التى توضع بالتراضى والصلح ، فتقدر بحسب ما وقع عليه الاتفاق ، وجزية عنوية يبتدىء الامام بوضعها اذا غلب الامام على الحربيين ، وأقرهم على أملاكهم [١] .

واختلف الفقهاء فى قدر الجزية :

فذهب أبو حنيفة الى تصنيفهم ثلاثة أصناف ، فيوضع على الغنى الظاهر الغنى فى كل سنة ثمانية وأربعون درهما ، يؤخذ منه فى كل شهر أربعة دراهم ، وعلى المتوسط الحال أربعة وعشرون درهما فى كل شهر درهمان ، وعلى الفقير المعتمل اثنا عشر درهما ، فى كل شهر درهم . ومنع من اجتهاد الولاة فيها .

وقال مالك لا يقدر أقلها ولا أكثرها ، وهى موكولة الى اجتهاد الولاة فى الطرفين [٢] .

وذهب الشافعى الى أنها مقدرة الأقل بدينار ، لا يجوز الاقتصار على أقل منه ، وغير مقدرة الأكثر ، يرجع فيه الى اجتهاد الولاة ، ويجتهد برأيه فى التسوية بين جميعهم أو التفضيل بحسب أحوالهم ، فاذا اجتهد برأيه فى عقد الجزية معهم على مراضاة أولى الأمر منهم صارت لازمة لجميعهم ولأعقابهم قرنا بعد قرن ، ولا يجوز لوال بعده أن يغيره الى نقصان منه أو زيادة عليه [٣] .

---

(١) راجع بداية المجتهد ١ ص ٣٧٣ — القدورى ص ١٣٥ .

(٢) الماوردى ص ١٢٨ . وجاء فى بداية المجتهد (١ ص ٣٧٢) أن رأى مالك أن القدر الواجب هو ما فرضه عمر رضى الله عنه ، وذلك على أهل الذهب أربعة دنانير ، وعلى أهل الورق أربعون درهما ، ومع ذلك أرزاق المسلمين وضيافة ثلاثة أيام ، لا يزاد على ذلك ولا ينقص منه .

(٣) الماوردى ص ١٢٨ — ١٢٩ — القدورى ص ١٣٥ .

وقال أحمد دينار أو عدله معافر [(١)] لا يزاد عليه ولا ينقص منه .

وسبب الاختلاف اختلاف الآثار فى هذا الباب .

ويشترط فيمن يجب عليه الجزية ثلاثة أوصاف : الذكورة والبلوغ والحرية .

فتوضع الجزية على أهل الكتاب والمجوس وعبدة الأوثان من العجم ، ولا توضع على عبدة الأوثان من العرب ولا على المرتدين [(٢)] . ولا جزية على امرأة ، ولا صبى ، ولا مجنون ، ولا عبد ، ولا أعمى ، ولا على الرهبان الذين لا يخالطون الناس ، ومن أسلم وعليه جزية سقطت عنه [(٣)] .

واذا صولح على ضيافة من مر بهم من المسلمين قدرت عليهم ثلاثة أيام ، وأخذوا بها لا يزادون عليها [(٤)] .

ولا تجب الجزية فى السنة الا مرة واحدة ، بعد انقضائها ، بشهور هلالية [(٥)] .

ومن مات منهم فيها أخذ من تركته بقدر ما مضى منها . ومن أسلم منهم كان ما لزم من جزيته دينا فى ذمته يؤخذ بها . وأسقطها أبو حنيفة باسلامه وموته [(٦)] .

---

(١) المعافر ثياب باليمن — راجع بداية المجتهد ١ ص ٣٧٢ .

(٢) بداية المجتهد ١ ص ٣٥٧ : اتفق عامة الفقهاء على أخذ الجزية من المجوس ، لقوله صلى الله عليه وسلم « سنوا لهم سنة أهل الكتاب » . واختلفوا فيما سوى أهل الكتاب من المشركين ، هل تقبل منهم الجزية أم لا ، فقال قوم تؤخذ الجزية من كل مشرك ، وبه قال مالك ، وقوم استثنوا من ذلك مشركى العرب . وقال الشافعى وأبو ثور وجماعة لا تؤخذ الا من أهل الكتاب والمجوس .

وبداية المجتهد ١ ص ٣٧١ : اختلفوا فى المجنون والمقعد والشيخ وأهل الصوامع والفقير ، هل يتبع لها دينا متى أيسر أم لا .

(٣) القدورى ص ١٣٥ — ١٣٦ — الماوردى ص ١٢٨ .

(٤) الماوردى ص ١٢٩ .

(٥) بداية المجتهد ١ ص ٣٧٢ — ٣٧٣ .

(٦) ما يسقط الجزية بعد الوجوب أنواع : منها الاسلام ، ومنها الموت عند الحنفية ، فان الذمى اذا أسلم أو مات سقطت الجزية . وعند الشافعى لا تسقط بالموت والاسلام . ومنها مضى سنة تامة ، ودخول سنة أخرى عند أبى حنيفة . وعند محمد وأبى يوسف لا تسقط ، حتى انه اذا مضى على الذمة سنة كاملة ودخلت سنة أخرى قبل أن يؤديها الذمي تؤخذ منه للسنة المستقبلة ، ولا تؤخذ للسنة الماضية عنده ، وعندهما تؤخذ لما مضى ما دام ذميا (البدائع ٧ ص ١١٢) .

ومن بلغ من صغارهم أو أفاق من مجانينهم استقبل به حول ، ثم أخذ بالجزية .

ويؤخذ الفقير بها اذا أيسر ، وينظر بها اذا أعسر .

ولا تسقط عن شيخ ولا زمن ، وقيل تسقط عنهما وعن الفقير [١] .

والجزية موضوعة على الرؤوس .

الخراج — قلنا ان الجزية موضوعة على الرؤوس . وأما الخراج فموضوع على رقاب الأرض من حقوق تؤدى عنها . وهو موقوف على اجتهاد الأئمة . ويقدر بما تحتمله الأرض .

تقسيمات الملكية

يتضح مما تقدم أن فقهاء المسلمين يقسمون الأراضى الى : عشرية ، وخراجية ، وموقوفة ، ومملوكة .

ولكى تثبت فى الأذهان هذه النظم المختلفة فى الشريعة الاسلامية ، ولما لهذه النظم من الأهمية العظيمة فيما يختص بالنظام العقارى فى مصر ، سنفرد لدراستها الصفحات التالية ، وسنتكلم أولا فى الأراضى العشرية والأراضى الخراجية ، وستؤدى دراستهما الى بحث نظام الضرائب .

الأراضى العشرية والأراضى الخراجية — الأولى هى التى تدفع العشور، والثانية هى التى يجب عليها الخراج .

وتشمل الأراضى العشرية :

(ا) الأراضى الواقعة فى بلاد العرب [٢] ، سواء أملكها مسلمون أم غير مسلمين ، لأن رسول الله صلى الله عليه وسلم والخلفاء الراشدين بعده لم يأخذوا من أرض العرب خراجا .

---

(١) الماوردى ص ١٣٠ .

(٢) وقد جاء فى كتاب القدورى ص ١٣٥ : أرض العرب كلها عشر ، وهى ما بين العذيب الى أقصى حجر باليمن وبمهرة الى حد مشارق الشام .

(ب) الأراضى التى أسلم أهلها طوعا .
(جـ) الأراضى التى فتحت عنوة وقهرا وقسمت بين الغانمين المسلمين .

وتشمل الأراضى الخراجية الأراضى التى فتحت عنوة وقهرا وتركها الامام فى يد أربابها ، فانه يضع عليهم الجزية اذا لم يسلموا وعلى أراضيهم الخراج أسلموا أو لم يسلموا ، والأراضى التى صالحهم الامام عليها ، وكذلك اذا أجلاهم ونقل اليها قوما آخرين من أهل الذمة ، لأنهم قاموا مقام الأولين .

فيجب أن يتوافر فى الأراضى الخراجية الشروط الآتية :

(١) أن تكون من الأراضى الواقعة فى غير البلاد العربية .

(٢) أن تكون من الأراضى التى فتحها المسلمون عنوة [1] أو صلحا .

(٣) أن تكون مملوكة لأهالى البلاد الذين لم يعتنقوا الاسلام وأقروا فى حيازتهم لها .

أما ما أحياه المسلم من الأرض الميتة فقال أبو يوسف ان كانت من حيز أرض العشر فهى عشرية ، وان كانت من حيز أرض الخراج فهى خراجيـة ، وقال محمد ان أحياها بمـاء العشر فهى عشرية ، وان أحياها بمـاء الخراج فهى خراجية .

وماء العشر هو ماء السماء والآبار والعيون والأنهـار العظام التى لا تدخل تحت الأيدى ، كسيحون وجيحون ودجلة والفرات . وماء الخراج هو ماء الأنهار الصغار التى حفرتها الأعاجم .

وأرض الموات التى أحياها ذمى خراجية . وكذلك أرض الغنيمة التى

= وجاء فى ابن عابدين (٣ص ٢٦١) : فى مختصر تقويم البلدان جزيرة العرب خمسة أقسام تهامة ونجد وحجاز وعروض ويمن . فأما تهامة فهى الناحية الجنوبية من الحجاز ، وأما نجد فهى الناحية التى بين الحجاز والعراق ، وأما الحجاز فهو جبـل يقبل من اليمن حتى يتصل بالشام ، وفيه المدينة وعمان ، وأما العروض فهو اليمامة الى البحرين .

(١) مكة فتحت عنوة ، لـكنها عشرية ، لأنها من جزيرة العرب . ويشترط فى كون الأرض خراجية ألا تقسم بين المسلمين ، والا فهى عشورية كما تقدم (ابن عابدين ٣ ص ٢٦٢) .

رضخها الامام لذمى كان يقاتل مع المسلمين [١] .

فائدة التفرقة بين الأراضى الخراجية والأراضى العشرية — تظهر أهمية هذه التفرقة فى جباية الضرائب . فالأراضى العشرية ، كما يتبين من تسميتها ،تدفع عشر المحصول عينا . أما الضريبة على أراضى الخراج فعلى نوعين :

النوع الأول خراج المقاسمة ، وهو ضريبة نسبية تؤخذ بنسبة محصول الأرض ، فهو من هذه الوجهة يشبه ضريبة العشور ، انما يختلف عنها بأنه يزيد عليها فى المقدار ، لأن خراج المقاسمة يحدد وقت الفتح على أن لا يقل عن خمس المحصول ، ولا أن يزيد على نصفه .

والنوع الثانى خراج الوظيفة أو الموظف ، وهو ضريبة ثابتة ، تفرض على الأرض متى كانت صالحة للزراعة ، بصرف النظر عن كونها تزرع فعلا أو لا تزرع . فمن هذه الوجهة تختلف هذه الضريبة عن ضريبة العشور وعن خراج المقاسمة فى أن هاتين الضريبتين متوقفتان على المحصول ، بينما خراج الوظيفة تكليف جبرى يتبع الانتفاع بالأرض ، فهو يفرض على الأرض ، لا على المحصول .

ويجبى خراج الوظيفة عينا أو نقدا ، ويستحق مرة فى كل عام . فهو من هذه الوجهة يختلف أيضا عن الضرائب الأخرى التى تتجدد بتجدد المحصول فى العام الواحد . فخراج الوظيفة لا يستحق الا مرة واحدة ، حتى ولو أنتجت الأرض محصولين فى العام الواحد [٢] .

ولكن من المبادىء المقررة أن الخراج بنوعيه اذا ما تعين مقداره بعد الفتح يبقى ثابتا ، ولا يمكن تغييره فى المستقبل . الا أن هناك أحوالا يجوز فيها تخفيض الخراج ، كما لو تلف المحصول بسبب العوامل الجوية ، أو بفعل الفيضان ، وبعبارة أخرى اذا تلف المحصول لسبب خارج عن ارادة المالك ، وبالعكس اذا أهمل المالك استغلال أرضه عمدا يستحق الخراج ، وللأمير أن يدفعها الى غيره ،

---

(١) البدائع ٢ ص ٥٨ .

(٢) مجمع الأنهر ١ ص٦١٣ .

أنواع الخراج

حتى لا يضر بايرادات بيت المال .

وهل تجوز زيادة الخراج ؟ اختلفت آراء الفقهاء . فيرى أبو يوسف أن الخراج لا تجوز زيادته ، بينما يرى محمد عكس هذا الرأى . وعندنا أن رأى الامام أبى يوسف أكثر انطباقا على المبادىء التى شرحناها فيما تقدم[١] .

مدى حقوق الحائزين للأراضى العشرية والخراجية — انعقد الاجماع فى صدد مدى حقوق أصحاب الأراضى العشرية ، فالجميع على أن لهم وضع اليد التام وحرية التصرف . أما فيما يتعلق بالأراضى الخراجية التى تركت للأهالى ، مقابل دفعهم الخراج ، فان الأمر متنازع فيه . فالمؤلفات العربية لم تعالج الموضوع بوضوح ودقة ، ولا نجد فيها سوى اشارات لا تشفى غليلا ، فضلا عن أنها غير قاطعة فى الموضوع .

وقد حاول بعض الكتاب من الأوروبيين تعريف حقوق الحائزين للأراضى الخراجية ، غير أنهم وصلوا الى نتائج مختلفة ، فان بعضهم اعتمد على حالات خاصة ، محاولا التعميم ، و بعض آخر على رأى واحد من الأئمة ، دون أن يحسب حسابا لرأى الآخرين .

فمن بين الكتاب المستشرقين من حاول أن يثبت أن حق الملكية يكون للامام أو لجميع المسلمين ، لا للحائزين من الأهالى ، ومنهم من قال انه فى جميع الأحوال ، سواء أفيما يتعلق بالأراضى الخراجية أم العشرية ، تكون الملكية التامة للأهالى .

والواقع أن كلا من هذين الرأيين قد تطرف فيما جاء به . والحقيقة فى نظرنا

---

(١) ولا يزاد خراج الوظيفة على ما وضعه عمر رضى الله عنه على السواد ، أي سواد العراق ، لكل جريب صالح للزرع صاع من بر وشعير ودرهم ، ولجريب الرطبة خمسة دراهم ، ولجريب الكرم أو النخل المتصل عشرة دراهم ، ولما سواه كزعفران وبستان ما تطيق ، ونصف الخارج غاية الطاقة ، وان لم تطق ما وظف نقص ، ولا يزاد على ما وضعه عمر رضى الله عنه ، وأن أطاقت الأرض عند أبى يوسف ، خلافا لمحمد ، فاذا أراد الامام توظيف الخراج على الأرض ابتداء ، وزاد على وظيفة عمر ، فعند محمد يجوز ، وعند الامام ، وهو رواية عن أبى يوسف ، لا يجوز (مجمع الأنهر ١ ص ٦١٢) .

هى بين هذين الرأيين . فعندنا أنه لتعيين مدى الحقوق التى للحائزين ينبغى الرجوع الى وقت الفتح لتبين كيفية ترك الأراضى للأهالى ، فقد تكون تركت لهم الملكية تامة ، وقد يكون ترك لهم مجرد الانتفاع .

ولنبدأ أولا بالتدليل على خطأ الرأيين المشار اليهما :

يقول الدكتور ورمز (١) ، وهو من أنصار الرأى الأول ، ان الأراضى فى البلاد الاسلامية تصبح وقفا بمجرد جعلها خراجية . وهو يستند الى النص الآتى ، وقد ورد فى الهداية :

« اذا فتح الامام بلدة عنوة فهو بالخيار ان شاء قسمه بين المسلمين وان شاء أقر أهله عليه ووضع عليهم الجزية وعلى أراضيهم الخراج . . . لأن فيه نظرا لأنهم كالأكرة العاملة للمسلمين ، العالمة بوجوه الزراعة ، والمؤن مرتفعة . . . وان من عليهم بالرقاب والأراضى يدفع اليهم من المنقولات بقدر ما يتهيأ لهم العمل ليخرج عن حد الكراهة (٢) » .

ويستنبط الدكتور ورمز من هذا النص أن سكان البلاد المفتوحة الذين تركت لهم الحيازة لا يكونون بعد الفتح ملاكا ، بل هم أشبه بالزارعين أو المسخرين .

ولكننا نرى أن هذه العبارة الغامضة لا يقصد بها المعنى الذى ارتآه الدكتور ورمز . ويظهر ذلك اذا رجعنا لما ورد فى الهداية نفسها ، فقد جاء فيها ، فى كتاب العشر والخراج :

« أرض العرب كلها أرض عشر . . . والسواد أرض خراج . . . وأرض السواد مملوكة لأهلها يجوز بيعهم لها وتصرفهم فيها ، لأن الامام اذا فتح أرضا عنوة وقهرا له أن يقر أهلها عليها و يضع عليها وعلى رؤسهم الخراج ، فتبقى

---

(١) Dr. Worms : Recherches sur la constitution de la propriété territoriale dans les pays musulmans, et subsidiairement en Algérie ; Journal Asiatique, 3e série, No. 14, 1842, p. 386 et s.

(٢) فتح القدير ٤ ، باب الغنائم وقسمتها ، ص ٣٠٣ — ٣٠٥ .

الأرض مملوكة لأهلها ، وقد قدمناه من قبل[1] » .

فهذا النص يقرر صراحة أن الحائزين للأراضى الخراجية مالكون للأراضى التى يحوزونها . فاذا كان النص الأول قد ورد به ما يفيد أن الأهالى يزرعون لمنفعة المسلمين فما ذلك الا لتبرير ترك الامام الأراضى فى أيدى الأهالى . وفى الواقع يبدأ صاحب الهداية قوله بتقرير حق الامام فى توزيع الأراضى على الجند الفاتحين . هـذا هو المبدأ الأساسى ، الذى يبرره ما هو مسلم به من أن مال الأعداء يعتبر غنيمة للفاتحين تلزم قسمته بينهم . ثم بعـد ذلك يقول صاحب الهداية ان للامام ترك البلاد المفتوحة للملاك الأصليين . ولـكن لما كان الفتح قد أكسب الفاتحين حقا ، اذ البلاد أصبحت غنيمة لهم ، فان النص الذى استند اليه الدكتور ورمز يرمى الى تبرير مسلك الامام ، بقوله انه لو ترك البلاد للأهالى فما ذلك الا لمصلحة جماعة المسلمين ، اذ تحصل الجماعة على الخراج دون أن تنفق أو تعمل ، فيصبح الأهالى بذلك بمثابة زارعين لمصلحة المسلمين . وفضلا عن ذلك فان ترك الامام بعض الأموال المنقولة للسكان ليس الغرض منه سوى تمكينهم من القيام بزراعة الأراضى ودفع الخراج المطلوب منهم ، وذلك كله لمنفعة المسلمين .

ويذكر الدكتور ورمز كذلك ، نقلا عن مجمع الأنهر فى شرح ملتقى الأبحر[2] ، النص الآتى : « اذا عجز من الزراعة فللامام أن يدفعها الى غيره مزارعة ويأخذ الخراج من نصيب المالك » .

ويقول الدكتور ورمز انه لا يفهم كيف يكون للامام حق نزع الأراضى من يد حائزها ، ثم اجارتها لآخر ، اذا كانت الأراضى تعتبر ملكا لحائزها .

ولـكن ألا يمكن القول بأن الامام فى هذه الحالة يقوم بنزع ملكية الأرض جبرا كعقوبة لعدم دفع الضريبة[3] .

---

(١) فتح القدير ٤ ص ٣٥٨ — ٣٥٩ .

(٢) جزء ١ ص ٦١٣ .

(٣) وهذا ما ذهب اليه M. Gatteschi فى مقالين منشورين باللغة الايطالية فى جازيت =

ويذكر الدكتور ورمز أخيرا نقلا عن سيدى خليل النص الآتى : « ووقفت الأرض كمصر والشام والعراق [١] » . ويستنبط منه أن أراضى البلاد التى يفتحها المسلمون لا تكون ملكا لأهالى تلك البلاد ، بل تترك لهم فى مقابل دفع الخراج . فليس للأهالى حق بيع هذه الأراضى ، ولا تؤول بطريق الميراث ، لأنها تصبح وقفا . ويقول الدكتور ورمز « وفى الجملة يمكن القول انه ليس بالبلاد الاسلامية اليوم — ماعدا بلاد العرب والعراق العربية — ملاك ، بل مجرد حائزين للأرض لمدى الحياة » .

على أن هذه النتيجة تستند كما يظهر الى رأى فقهاء المذهب المالكى . أما أئمة المذاهب الأخرى فعلى غير هذا الرأى كما تقدم . واذا كان هذا الرأى له قيمته فى الجزائر حيث يسود المذهب المالكى ، فالأمر ليس كذلك فى الهند ، وخصوصا فى مصر ، حيث المذهب الحنفى هو المتبع .

ثم ان هذا الرأى يؤدى الى نتائج خطيرة ، ذلك أن الأهالى بحسب هذا الرأى لا يستطيعون التصرف فى الأراضى ، لا بالبيع ، ولا بالرهن ، ولا بالوقف ، ولكن ما هو معمول به هو عكس ذلك .

أما الرأى الثانى فمن أنصاره دى ساسى الذى عبر عن رأيه كما يلى :

يظهر بجلاء أن كل أمة — فيما عدا العرب الوثنيين — اذا رفضت اعتناق الاسلام تخضع للخراج أو الجزية ، وتحتفظ بحق ملكية ما تحوزه من الأموال ، بما فى ذلك حق بيع هذه الأموال والتصرف فيها . وكذلك فى حاله فتح البلاد عنوة يستطيع الامام أن يقر المغلوبين فى حيازة أراضيهم ، ويفرض عليهم خراجا أوجزية ، وذلك بدلا من استعمال حقه فى قسمة الغنيمة على المسلمين [٢] .

= المحاكم Gazette des Tribunaux . وقد ترجما للفرنسية ونشرا مع غيرهما فى كتيب عنوانه Etude sur la propriété foncière en Egypte, Alexandrie, 1877.

(١) شرح الدسوقى على الشرح الكبير على مختصر خليل ، المطبعة الأزهريه ، جزء ٢ ، ص ١٨٩ .

(٢) S. De Sacy, Mémoires sur la nature et les révolutions du droit de propriété térritoriale en Egypte, depuis la conquête de ce pays par les musulmans jusqu'à l'expédition des Français, 2e mémoire, p. 14 - 15.

يلاحظ أولا أن دى ساسى قد أخطأ حين قال ان ما يدفعه الحائزون للأراضى قد يكون الخراج وقد يكون الجزية . فالواقع أنه كانت تفرض عليهم الضريبتان معا ، الضريبة الشخصية ، وهى الجزية ، والضريبة العقارية ، وهى الخراج (١) .

ثم ان هذا الرأى ، كالرأى الأول ، لا يمكن الأخذ به على اطلاقه ، ولو اتبع المذهب الحنفى دون غيره من المذاهب .

ونحن نرى أنه لتعيين مدى حقوق السكان على الأراضى التى تركها لهم الفاتحون ينبغى الرجوع الى وقت الفتح ، والتفرقة بين حالة فتح البلاد صلحا ، وحالة فتحها عنوة .

فاذا فتحت البلاد صلحا يرجع الى نصوص المعاهدة أو الاتفاق الذى أبرم بين الفاتح والأهالى ، لأن الامام يستطيع دائما أن يترك للأهالى ملكية أراضيهم ، أو يمنحهم حق الانتفاع بها فقط ، وتكون الأرض وقفا فى هذه الحالة الأخيرة .

أما اذا فتحت البلاد عنوة ، ولم يجعل الامام الأراضى وقفا ، بل تركها لأهلها مقابل دفع الجزية والخراج فانه يكون لأصحابها حق الملكية التامة فيها ، ويكون لهم حق التصرف فيها بكامل التصرفات (٢) .

---

(١) وهو ما يقرره المؤلفون من المسلمين ، ومنهم القدروى الذى يستند اليه دى ساسى .

(٢) انظر Gatteschi فى الموضوع المشار اليه حيث يقول : قد استرشدت فى بحثى هذا بالمؤلفين الانجليز الذين عنوا بهذه المسئلة ، لمناسبة الأراضى الواقعة تحت سيطرتهم فى الهند الاسلامية ، وهؤلاء المؤلفون موثوق بهم لسببين : الأول أنه كان من مصلحة الانجليز اعتبار جميع الأراضى الخراجية مملوكة للدولة ، فاذا هم لم يعتبروها كذلك فلاستحالة ذلك ، والسبب الثانى أن المذهب الحنفى كما هو سائد فى الهند سائد كذلك فى جميع أنحاء الدولة العثمانية ، فما يقال فى الهند يقال كذلك فى مصر . وقد نشر جون برجز John Briggs فى سنة ١٨٣٠ كتابا عنوانه "The present land tax in India, considered as a measure of finance, in order to show its effects on the government and the people of that country and on the commerce of Great Britain".

« الضرائب على الأراضى فى الهند ، ودراستها من الوجهة المالية وتأثيرها فى حكومة هذه البلاد وشعبها وفى تجارة بريطانيا العظمى » . ويأخذ مستر جون برجز صراحة بالرأى الذى =

الأراضى المملوكة والأراضى الموقوفة — الأراضى المملوكة نوعان : عامرة وخراب . أما الأراضى المملوكة العامرة فليس لأحد أن يتصرف فيها من غير اذن صاحبها ، لأن عصمة الملك تمنع من ذلك . وكذلك الأرض الخراب التى انقطع ماؤها ومضى على ذلك سنون ، لأن الملك فيها قائم وان طال الزمان ، حتى يجوز بيعها وهبتها واجارتها ، وتصير ميراثا اذا مات صاحبها ، الا أنها اذا كانت خرابا فلا خراج عليها ، اذ ليس على الخراب خراج ، الا اذا عطلها صاحبها مع التمكن من الاستغلال فعليه الخراج . وهذا اذا عرف صاحبها . فان لم يعرف فحكمها حكم اللقطة [1] .

الأراضى الموقوفة — بالوقف يصبح المال غير قابل للتصرف فيه على وجه التأبيد ، وذلك لمصلحة الجهة الدينية أو المنفعة العامة . أما الحائزون للأرض الموقوفة فيعتبرون منتفعين ، فهم يستطيعون الانتفاع بها ، ولكنهم لا يملكون التصرف فيها .

الفصل الثانى

تطبيق مبادىء الشريعة الاسلامية على مصر

تطور الملكية العقارية لغاية الفتح العربى

فتح عمرو بن العاص مصر فى خلافة عمر بن الخطاب ، وقد كانت تحت امارة هرقل Héraclius أمبراطور القسطنطينية . وكانت حالة البلاد فى منتهى البؤس بسبب الاختلافات الدينية وجور الحكام ، فلم يلق عمرو الا مقاومة ضعيفة ، وتم له الفتح فى سنة ٢٠ هجرية (٦٤١ م) .

= يقول ، بأن الأراضى خراجية لا يكفى لاعتبارها مملوكة للدولة ، وحق الدولة يقتصر على جباية الضريبة ، أما الملكية فتبقى كاملة للحائز . ويؤيد مستر برجز رأيه بالاستناد الى نصوص كثيرة منقولة عن فقهاء المسلمين . وبعد أن أورد مسيو جاتسكى هذه النصوص قال : ان الأراضى الخراجية تعتبر بوجه عام مملوكة لمن يحوزها ، أما الدولة فليس لها عليها سوى حق جباية الضريبة أو الخراج .

(١) البدائع ٦ ص ١٩٣ .

فما هى حالة الأراضى المصرية ، وما هى القواعد التى ينبغى تطبيقها عليها ؟
قد عرفنا مما تقدم أنه لمعرفة نوع الأرض يجب البحث عما اذا كانت من أراضى بلاد العرب أم لا ، فان كانت من بلاد العرب كانت عشرية . وان لم تكن كذلك وجب التساؤل عما اذا كان أهلها قد اعتنقوا الاسلام وقت الفتح ، وفى هذه الحالة تكون الأرض عشرية كذلك . أما اذا لم يدخلوا فى الاسلام فيجب البحث عما اذا كانت البلاد قد فتحت عنوة أو صلحا ، وتطبق القواعد التى مر ذكرها بالنسبة لكل حالة .

فبالنسبة لمصر قد احتفظ المصريون — القبط — بعقيدتهم ، ولم يعتنقوا الاسلام وقت الفتح ، واذن لا تكون أرضهم عشرية بسبب اعتناق الاسلام . فيجب البحث عما اذا كانت مصر قد فتحها العرب عنوة أو صلحا . واذا ثبت أنها فتحت عنوة فهل قسمت أراضيها بين المسلمين (وفى هذه الحالة تكون عشرية) ، أم تركت لأهلها (وفى هذه الحالة تكون خراجية) . واذا تبين أنها فتحت صلحا فما هى شروط الصلح ؟

(١) هل فتح العرب مصر عنوة أم صلحا ؟

اختلف فى ذلك على رأيين : رأى يقول ان مصر فتحت صلحا ، أو ان الاسكندرية ومدينتين أو ثلاثا فتحت عنوة ، وفتح باقى القطر صلحا ، ورأى يقول بأن مصر أخذت جميعها بحد السيف .

ولنذكر أولا ما قاله المؤلفون من المسلمين :

لخص القضاعى فى كتابه الخطط قصة فتح مصر ، فقال لما قدم عمرو بن العاص كان أول موضع قوتل فيه الفرما قتالا شديدا نحوا من شهر ، ثم فتح الله عليه . وتقدم عمرو لا يدافع الا بالأمر الخفيف حتى أتى بلبيس ، فقاتلوه فيها نحوا من شهر . ثم مضى حتى أتى أم دنين ، وهى المقس ، فقاتلوه بها قتالا شديدا . وكتب الى عمر يستمده ، فأمده باثنى عشر ألفا ، فوصلا اليه ارسالا يتبع بعضهم بعضا .

ثم أحاط المسلمون بالحصن . وأقام المسلمون على باب الحصن محاصرين للروم سبعة أشهر . ورأى الزبير خللا فنصب سلما وأسنده الى الحصن ، وقال انى أهب نفسى لله عز وجل ، فمن شاء أن يتبعنى فليتبعنى ، فتبعه جماعة حتى أوفى على الحصن . ونصب غيره سلما آخر . فلما رأى المقوقس أن العرب قد ظفروا بالحصن جلس فى سفنه هو وأهل القوة ، ولحقوا بالجزيرة ، وقطعوا الجسر ، وتحصنوا هناك ، والنيل حينئذ فى مده . وسأل المقوقس فى الصلح ، فبعث اليه عمرو بعبادة بن الصامت . فصالحه المقوقس على القبط والروم ، على أن للروم الخيار فى الصلح ، الى أن يوافى كتاب ملكهم ، فان رضى تم ذلك ، وان سخط انتقض ما بينه و بين الروم ، وأما القبط فبغير خيار [١] .

ويصف معظم المؤرخين [٢] ، نقلا عن ابن عبد الحكم [٣] ، كيف فتحت مصر ، ويذكرون أولا كيف سار عمرو بن العاص الى مصر ، وما صادفه من المقاومة حتى وصل الى الحصن لحاصره ، فأرسل اليه المقوقس حاكم مصر يسأله عن شروطه فى وقف القتال ، فرد عليه عمرو أنه « ليس بينى و بينكم الا احدى ثلاث خصال ، اما أن دخلتم فى الاسلام فكنتم اخواننا وكان لكم مالنا ، وان أبيتم فأعطيتم الجزية عن يد وأنتم صاغرون ، واما أن جاهدناكم بالصبر والقتال حتى يحكم الله بيننا و بينكم وهو خير الحاكمين » . ويصف ابن عبد الحكم بعد ذلك كيف اضطر المقوقس الى طلب الصلح من عمرو ، ولكن أصحاب عمرو

---

(١) عن السيوطى « حسن المحاضرة » ، مطبعة ادارة الوطن ١٢٩٩ هـ ، جزء ١ ص ٧٦ — ٧٧ .

(٢) المقريزى « كتاب المواعظ والاعتبار بذكر الخطط والآثار » المطبعة الأميرية ١ ص٢٨٨ ، فصل « ذكر حصار المسلمين للقصر وفتح مصر » .

أبو المحاسن بن تغرى بردى « النجوم الزاهرة فى ملوك مصر والقاهرة » ، مطبعة دار الكتب ، جزء ١ ص ٥ .

السيوطى « حسن المحاضرة » جزء ١ ص ٧٥ وما بعدها .

(٣) عبد الرحمن بن عبد الله بن عبد الحكم بن أعين القرشى المصرى « كتاب فتوح مصر وأخبارها » ، مطبعة مجلس المعارف الفرنساوى الخاص بالعادات الشرقية ، ١٩١٣ م ، ص ٥١ وما بعدها .

فضلوا استمرار القتال ، فقال عمرو : قد علمتم ما عهد الىّ أمير المؤمنين فى عهده ، فان أجابوا الى خصلة من الخصال الثلاث التى عهد الىّ فيها أجبتهم اليها وقبلت منهم . فاجتمعوا على عهد بينهم واصطلحوا على أن يفرض على جميع من بمصر أعلاها وأسفلها من القبط دينارين دينارين عن كل نفس ، شريفهم ووضيعهم ، ممن بلغ منهم الحلم ، ليس على الشيخ الفانى ولا على الصغير الذى لم يبلغ الحلم ولا على النساء شىء ، وعلى أن للمسلمين عليهم النزل بجماعتهم حيث نزلوا ، ومن نزل عليه ضيف واحد من المسلمين أو أكثر من ذلك كانت لهم ضيافة ثلاثة أيام مفترضة عليهم ، وأن لهم أرضهم وأموالهم لا يتعرض لهم فى شىء منها . فشرط ذلك كله على القبط خاصة ، وأحصوا عدد القبط يومئذ خاصة من بلغ منهم الجزية ، وفرض عليهم الدينارين ، فكان جميع من أحصى يومئذ بمصر أعلاها وأسفلها من جميع القبط أكثر من ستة آلاف ألف نفس ، فكانت فريضتهم يومئذ اثنى عشر ألف ألف دينار فى كل سنة . وقيل غير ذلك .

وقد خصص المقريزى فصلا لذكر ما قيل فى مصر هل فتحت بصلح أو عنوة [1] ، وقد تقدم أنه قد اختلف فى ذلك ، فقال قوم فتحت صلحا ، وقال آخرون انما فتحت عنوة . وسنذكر فيما يلى بعض ما جاء فى المقريزى مؤيدا لكل من الرأيين .

فممن يقول كان فتح مصر بصلح :

حسين بن شفى قال لما افتتح عمرو بن العاص الاسكندرية بقى من الأسارى بها ممن بلغ الخراج وأحصى يومئذ ستمائة ألف سوى النساء والصبيان ، فاختلف الناس على عمرو فى قسمهم ، فكان أكثر المسلمين يريد قسمها ، فقال عمرو لا أقدر على قسمها حتى أكتب الى أمير المؤمنين ، فكتب اليه يعلمه بفتحها وشأنها وأن المسلمين طلبوا قسمها ، فكتب اليه عمر رضى الله عنه لا تقسمها وذرهم يكون خراجهم فيئا للمسلمين ، وقوة لهم على جهاد عدوهم ، فأقرها عمرو ،

---

(١) جزء ١ ص ٢٩٤ .

وأحصى أهلها وفرض عليهم الخراج ، فكانت مصر كلها صلحا بفريضة دينارين دينارين ، الا أنه يلزم بقدر ما يتوسع فيه من الأرض والزرع ، الا الاسكندرية فانهم كانوا يؤدون الخراج والجزية على قدر ما يرى من وليهم ، لأن الاسكندرية فتحت عنوة بغير عهد ولا عقد ولم يكن لهم صلح ولا ذمة .

وقال الليث عن يزيد بن أبى حبيب (١) مصر كلها صلح الا الاسكندرية فانها فتحت عنوة .

وقال يحيى بن أيوب وخالد بن حميد فتح الله أرض مصر كلها بصلح غير الاسكندرية وثلاث قريات ظاهرت الروم على المسلمين ، سلطيس ومصيل وبلهيت ، فانه كان للروم جمع فظاهروا الروم على المسلمين ، فلما ظهر عليها المسلمون استحلوها ، وقالوا هؤلاء لنا فىء مع الاسكندرية ، فكتب عمرو بن العاص بذلك الى عمر بن الخطاب رضى الله عنه ، فكتب اليه عمر أن يجعل الاسكندرية وهؤلاء الثلاث قريات ذمة للمسلمين ويضربون عليهم الخراج ، ويكون خراجهم وما صالح عليه القبط قوة للمسلمين لا يجعلون فيئا ولا عبيدا ، ففعلوا ذلك الى اليوم .

وقال عبيد الله بن أبى جعفر (٢) حدثنى رجل ممن أدرك عمر بن العاص قال للقبط عهد عند فلان وعهد عند فلان ، فسمى ثلاثة نفر . وفى رواية أن عهد أهل مصر كان عند كبرائهم . وفى رواية سألت شيخا من القدماء عن فتح مصر ، قلت له فان ناسا يذكرون أنه لم يكن لهم عهد ، فقال ما يبالى ألا يصلى من قال انه ليس لهم عهد ، فقلت فهل كان لهم كتاب ، فقال نعم كتب ثلاثة ، كتاب عند طلما صاحب اخنا ، وكتاب عند قزمان صاحب رشيد ، وكتاب عند يحنس صاحب البرلس ، قلت كيف كان صلحهم ، قال دينارين على كل انسان جزية وأرزاق المسلمين ، قلت أفتعلم ما كان من الشروط ، قال نعم ستة شروط ،

---

(١) توفى سنة ١٢٨ هـ .

(٢) عاش ابن ابى جعفر فى النصف الأول من القرن الثانى للهجرة .

لا يخرجون من ديارهم ، ولا تنزع نساؤهم ، ولا أولادهم ، ولا كنوزهم ، ولا أراضيهم ، ولا يزاد عليهم [١] .

ومن بين الذين يقولون ان مصر فتحت عنوة بلا عهد ولا عقد :

سفيان بن وهب الخولانى [٢] ، قال لما افتتحنا مصر بغير عهد قام الزبير بن العوام فقال : اقسمها يا عمرو بن العاص ، فقال عمرو والله لا أقسمها حتى أكتب الى أمير المؤمنين ، فكتب الى عمر ، فكتب اليه عمر أقرها حتى يغزو منها حبل الحبلة [٣] ، وصولح الزبير على شىء أرضى به .

وكتب حيان بن شريح الى عمر بن عبد العزيز يسأله أن يجعل جزية موتى القبط على أحيائهم ، فسأل عمر عراك بن مالك ، فقال عراك ما سمعت لهم بعهد ولا عقد ، وانما أخذوا عنوة بمنزلة العبيد ، فكتب عمر الى حيان أن يجعل جزية موتى القبط على أحيائهم .

وقال يحيى بن عبد الله بن بكير خرج أبو سلمة بن عبد الرحمن يريد الاسكندرية فى سفينة ، فاحتاج الى رجل يجذف ، فسخر رجلا من القبط ، فكلم فى ذلك ، فقال انما هم بمنزلة العبيد ان احتجنا اليهم .

وعن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن عمرو بن العاص كتب الى عمر بن الخطاب فى رهبان يترهبون بمصر ، فيموت أحدهم وليس له وارث ، فكتب اليه عمر ان كان منهم له عقب فادفع ميراثه الى عقبه ، فان لم يكن له عقب فاجعل ماله فى بيت مال المسلمين ، فان ولاءه للمسلمين .

وذكر أبو المحاسن بن تغرى بردى فى كتابه « النجوم الزاهرة فى ملوك مصر والقاهرة » [٤] أنه اختلف فى فتح مصر ، هل فتحت صلحا أم عنوة .

---

(١) أبو المحاسن بن تغرى بردى ١ ص ١٩ .

(٢) اشترك سفيان فى فتح مصر ، ومات سنة ٩١ هـ .

(٣) يريد حتى يغزو منها أولاد الأولاد (راجع أبى المحاسن بن تغردى بردى ١ ص ٢٥) .

(٤) ص ١٩ .

فأكثر علماء مصر ، ومنهم عقبة بن عامر ويزيد بن أبي حبيب والليث بن سعد ، على أنها فتحت بصلح ، وقالوا ان الأمر لم يتم الا بما جرى بين عبادة بن الصامت (رسول عمرو) و بين المقوقس . وذهب الذين قالوا انها فتحت عنوة الى أن الحصن فتح عنوة ، وكان حكم جميع الأرض كذلك ، منهم عبيد الله بن المغيرة الشيبانى ، ومالك بن أنس ، وعبد الله بن وهب وغيرهم . وذهب قوم الى أن بعضها فتح عنوة و بعضها فتح صلحا ، منهم عبد الله بن لهيعة ، وابن شهاب الزهرى وغيرهما .

وجاء فى تاريخ ابن كثير أن المصريين أمضوا صلحا ، وكتب لهم عمرو كتاب أمان هذا نصه [1] :

« بسم الله الرحمن الرحيم ، هذا ما أعطى عمرو بن العاص أهل مصر من الأمان على أنفسهم وملتهم وأموالهم وكنائسهم وصلبهم و برهم و بحرهم لا يدخل عليهم فى شىء من ذلك ولا ينتقض ولا تساكنهم النوبة ، وعلى أهل مصر أن يعطوا الجزية اذا اجتمعوا على هذا الصلح وانتهت زيادة نهرهم خمسين ألف ألف ، وعليهم ما جنى لصوتهم (أى لصوصهم) ، فان أبى أحد منهم أن يجيب رفع عنهم من الجزية بقدرهم ، وذمتنا ممن أبى بريئة ، وان نقص نهرهم من غايته اذا انتهى رفع عنهم بقدر ذلك ، ومن دخل فى صلحهم من الروم والنوبة فله مثل ما لهم وعليه مثل ما عليهم ، ومن أبى مهم واختار الذهاب فهو آمن حتى يبلغ مأمنه أو يخرج من سلطاننا ، عليهم ما عليهم أثلاثا فى كل ثلث من السنة جباية ثلث ما عليهم لهم على ما فى هذا الكتاب ، عهد الله وذمة رسوله وذمة الخليفة أمير المؤمنين وذمم المؤمنين ، وعلى النوبة الذين استجابوا أن يعينوا بكذا وكذا رأسا ، وكذا وكذا فرسا ، على ألا يغزوا ولا يمنعوا من تجارة صادرة ولا واردة » . وشهد عليه الزبير وعبد الله ومحمد ابناه ، وكتب وردان وحضر .

ومن هذا البحث ، الذى أفضنا فيه لأهميته ، يتبين مبلغ الخلاف بين

---

(١) نقلا عن النجوم الزاهرة لأبى المحاسن بن تغرى بردى ، جزء ١ ص ٢٤ .

المؤلفين من المسلمين ، والآراء التى انقسموا اليها فى هـذا الموضوع مما يجعل حله عسيرا . فقـد رأينا من النصوص الكثيرة التى ذكرناها أن كثيرا من المسلمين يعتبرون أن مصر خضعت صلحا جميعها ، أو ما عدا الاسكندرية ومدينتين أو ثلاثا أخرى . وذهب بعض آخر الى أن مصر فتحت عنوة ، ولكن الخليفة عمر تركها فى يد أهلها بالجزية والخراج . ورأى آخرون أن مصر قد فتحت عنوة ، ولم تترك لأهلها ، الذين نزلوا منزلة العبيد .

ونحن نرى أمام هذا الخلاف الأخذ بما استخلصه دى ساسى Silvestre de Sacy ، اذ يظهر لنا أن رأيه أكثر احتمالا وأكثر مطابقة لرأى أغلبية المسلمين ، فهو يرى [١] أنه رغم اختلاف الآراء بين كتاب المسلمين يظهر أن هناك اتفاقا قد تم بين عمرو وحكومة مصر بمقتضاه احتفظ أهلها بجميع أملاكهم وحقوقهم تحت حماية المسلمين مقابل دفع جزية سنوية قدرها ديناران عن كل رجل بالغ متمتع بجميع قواه وضيافة من ينزل عليهم من المسلمين ثلاثة أيام .

واذا قام الشك فى حقيقة هـذا الاتفاق فان الأمر لا بد أن يكون قد وقع وفقا للشروط المتقدمة بناء على رغبة الخليفة عمر الذى تنازل من نفسه عن المزايا التى يخولها اياه حق الفتح .

وفى كلتا الحالين تكون أراضى مصر خراجية ، لأنه اذا كانت مصر قد فتحت صلحا كما يذهب بعضهم فان الامام لم يحتفظ فى الاتفاق المبرم بينـه و بين أهل البلاد بملكية الأرض للمسلمين ، بل بالعكس أقر المصريين على أراضيهم مقررا ألا تنزع منهم أراضيهم ولا مساكنهم الخ . واذا كانت البلاد قد فتحت عنوة فان الأراضى تكون خراجية كذلك ، اذ بناء على رأى معظم من يذهب الى ذلك لم يقسم الامام الأراضى بين الفاتحين ، بل تركها للأهالى .



فأهالى مصر قد تركت لهم اذن حقوقهم ، حتى لو أخذنا بالرأى الأخير ،

---

(١) Silvestre de Sacy - Mémoires sur la nature et les révolutions du droit de propriété territoriale en Egypte, depuis la conquête de ce pays par les musulmans jusqu'à l'expédition des Français, 1815 - 1824, 2e . mémorie.

وكان ذلك خضوعا لرغبة الخليفة ، الذى اعتبر فتح مصر ممهدا لفتوح أخرى تليه ، وفى الواقع يظهر أن المسلمين لم يكن فى نيتهم فى مبدأ الأمر الاستقرار فى وادى النيل ، فقد نهى الأمير جنوده عن زراعة الأراضى (١) .

ولكن ما هو مدى حق الملكية الذى ترك للمصريين مقابل دفع الخراج ؟ هل كان حق الملكية التامة أم مجرد حق انتفاع ؟ لم يمنح الفاتحون الملكية التامة للمصريين ، فهذه الملكية التامة لم تكن لهم قبل الفتح ، وقد ترك الفاتحون للمصريين حقوقهم وعاداتهم التى كانت لهم وقتئذ .

وعلى ذلك أصبح العرب الفاتحون مالكين لرقبة الأراضى مكان الرومانيين ،

---

(١) السيوطى ١ ص ٩٣ .

وقد أشار يعقوب أرتين باشا الى الخلاف بين المؤرخين فيما اذا كانت الديار المصرية أخذت عنوة أو صلحا ، وقال : اذ لم يكن فى امكان المؤرخين مساعدتنا على حل هذه المسئلة وايضاحها فلم يبق علينا الا أن نستند على العادات والتقاليد علنا نقتبس منها نورا يهدينا فى ظلمات هذا المقام ، فنرى أن أئمة المذاهب الأربعة متفقون على القول بأن الديار المصرية فتحت عنوة ، ونرى أيضا أن الخطباء يرتقون منابر الصلاة يوم الجمعة فى كل جوامع مصر متقلدين سيفا حقيقيا أو شبه سيف من خشب ، فنستنتج من ذلك أن المسلمين فى كل الأزمان اعتبروا أن الديار المصرية فتحت عنوة . أما فى البلاد التى استولى عليها الاسلام بغير السيف فيرتقى الخطيب منبر الصلاة ويداه مرفوعتان كمن يصلى وفى احداهما ورقة أو نسخة من الكتاب ، دلالة على أن تلك البلاد انضمت الى حكم الاسلام ، رغبة من أهليها فى ذلك أو بعد معاهدة صلح أو اقتناعا بالبراهين الدينية . وأضاف أرتين باشا أن أراضى الديار المصرية كلها بدون استثناء يجب اعتبارها خراجية ، فارض مصر يرويها النيل وهو نهر غير عربي مياهه خراجية ، والأهالى لم يعاملوا معاملة أسرى ، لأن الخليفة عمر أعفاهم من ذلك وقبلوا أن يدفعوا الجزية التى ضربها عليهم عمرو ابن العاص (الأحكام المرعية ص ٢٧ — ٣٨)

وقد جاء فى ابن عابدين ١ ص ٥٧٧ : يخطب الامام بسيف فى بلدة فتحت به ، كمكة ، ليريهم أنها فتحت بالسيف ، فاذا رجعتم عن الاسلام فذلك باق فى أيدى المسلمين يقاتلونكم حتى ترجعوا الى الاسلام . أما البلد الذى فتح صلحا ، كالمدينة ، فان الامام لا يتقلد السيف فى خطبته .

راجع أيضا كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ، قسم المساجد بوزارة الأوقاف ، الطبعة الثالثة ، مطبعة دار الكتب ١٩٣٦ ص ٢٩٠ .

وأما الأهالى فبقى لهم حق الانتفاع بالحقوق التى كانت لهم قبل الفتح على الأراضى التى كانوا يزرعونها مقابل دفع ضريبة قدرت على أساس دينارين عن كل رجل بالغ والالتزام باضافة من ينزل عليهم من المسلمين مدة ثلاثة أيام .

وهاك ما يقوله ابن عبد الحكم عن الخراج ، وقد نقله عنه معظم الكتاب من المسلمين (١) . « كان عمرو بن العاص لما استوثق له الأمر أقر قبطها على جباية الروم ، وكانت جبايتهم بالتعديل ، اذا عمرت القرية وكثر أهلها زيد عليهم ، وان قل أهلها وخربت نقصوا ، فيجتمع عرفاء كل قرية ورؤساؤها ، فيتناظرون فى العمارة والخراب ، حتى اذا أقروا من القسم بالزيادة انصرفوا بتلك القسمة الى الكور ، ثم اجتمعوا هم ورؤساء القرى فوزعوا ذلك على احتمال القرى وسعة المزارع ، ثم ترجع كل قرية بقسمهم ، فيجمعون قسمتهم ، وخراج كل قرية وما فيها من الأرض العامرة ، فيبدون فيخرجون من الأرض فدادين لكنائسهم وحماماتهم ومعدياتهم من جملة الأرض ، ثم يخرج منها عدد الضيافة للمسلمين ونزول السلطان ، فاذا فرغوا نظروا الى ما فى كل قرية من الصنائع والاجراء فقسموا عليهم بقدر احتمالهم ، فان كانت فيها خالية قسموا عليها بقدر احتمالها ، وقل ما كانت الا للرجل المنتاب أو المتزوج ، ثم نظروا فيما بقى من الخراج فيقسمونه بينهم على عدد الأرض ، ثم يقسمون بين من يريد الزرع منهم على قدر طاقتهم ، فان عجز أحد وشكى ضعفا عن زرع أرضه نزعوا ما عجز عنه عن الاحتمال ، وان كان منهم من يريد الزيادة أعطى ما عجز عنه أهل الضعف ، فان تشاحوا قسموا ذلك على عدتهم ، وكانت قسمتهم على قراريط الدينار أربعة وعشرين قيراطا يقسمون الأرض على ذلك . . . وجعل عليهم لكل فدان نصف أردب قمح وويبتين من شعير . . . » .

ويظهر لنا مما تقدم ان المصريين كانوا يشتركون فى الانتفاع بأراضى قراهم ، وكانت الحكومة تقسم بينهم هذه الأراضى لزراعتها بحسب احتمالهم .

---

(١) السيوطى ١ ص ٨١ — المقريزى ١ ص ٧٧ .

وكانت توجد غير هذه الأراضى الأراضى التى أخذها العرب من الروم ، والأراضى التى تركها أهلها ، والأراضى الخراب ، وهذه الأراضى كانت من غير شك للحاكم بحسب التفريقات التى أوردناها ، وكان للحاكم أن يعطى بعضها السكان .

وقد ضبط الخليفة عمر الأراضى التى كان مالكوها من الروم والأراضى التى كانت تختص بالحكومة الرومانية ووزعها بين النواحى . وأعطى فيما بعد الى بعض أشخاص أملاكا كما كانت الأرض فيها معفاة من كل ضريبة [١] . وقد روى أن نفس الخليفة عمر بن الخطاب قد أقطع بعض الأراضى [٢] .

---

(١) أرتين باشا ص ٤٣ .

(٢) جاء فى السيوطى (ص ٩٠) والمقريزى (١ص٩٦) : قال الليث بن سعد لم يبلغنا أن عمر بن الخطاب أقطع أحدا من الناس شيئا من أرض مصر الا ابن سندر فانه أقطعه أرض منية الاصبغ ، فحاز لنفسه ألف فدان ، فلم تزل له حتى مات ، فاشتراها الأصبغ بن عبد العزيز ابن مروان من ورثته ، فليس بمصر قطيعة أقدم منها ولا أفضل .

وجاء فى المقريزى ١ ص ٩٧ : وقد كان خلفاء بنى أمية وخلفاء بنى العباس يقطعون الأراضى من أرض مصر النفر من خواصهم ، لا كما هو الحال اليوم ، بل يكون مال خراج مصر يصرف منه أعطية الجند وسائر الكلف ويحمل ما يفضل الى بيت المال ، وما أقطع من الأراضى فانه بيد من أقطعه . وأما منذ كانت أيام السلطان صلاح الدين يوسف بن أيوب الى يومنا هذا فان أراضى مصر كلها صارت تقطع للسلطان وامرائه وأجناده .

عن الاقطاعات راجع الأحكام السلطانية للماوردى (الباب الثانى عشر فى قسمة الفىء والغنيمة) ص ١٦٨ وما بعدها ، وقد جاء فيه أن اقطاع السلطان مختص بما جاز فيه تصرفه ونفذت فيه أوامره ، ولا يصح فيما تعين فيه مالكه وتميز مستحقه . وهو ضربان : اقطاع تمليك ، واقطاع استغلال . فاما اقطاع التمليك فقد تكون فيه الأرض المقطعة مواتا أو عامرة . فأما الموات فعلى ضربين : أحدهما ما لم يزل مواتا على قديم الدهر ، فلم تجر فيه عمارة ولا يثبت عليه ملك ، فهذا الذى يجوز للسلطان أن يقطعه من يحييه ومن يعمره . ويكون الاقطاع على مذهب أبى حنيفة شرطا فى جواز الأحياء ، لأنه يمنع من احياء الموات الا باذن الامام . وعلى مذهب الشافعى أن الاقطاع يجعله أحق باحيائه من غيره وان لم يكن شرطا فى جوازه ، لأنه يجوز احياء الموات بغير اذن الامام . وعلى كلا المذهبين يكون المقطع أحق باحيائه من غيره . والضرب الثانى من الموات ما كان عامرا فخرب فصار مواتا عاطلا ، وذلك ضربان ، أحدهما ما كان جاهليا كأرض عاد وثمود فهى كالموات الذى لم يثبت فيه عمارة ، ويجوز اقطاعه . =

وقد جاء فى فتح القدير : الرسم الآن فى أراضى مصر أن المأخوذ الآن بدل اجارة ، لا خراج ، ألا ترى أن الأراضى ليست مملوكة للزراع ، وهذا بعد

= والضرب الثانى ما كان اسلاميا جرى عليه ملك المسلمين ثم خرب حتى صار مواتا عاطلا ، فقد اختلف الفقهاء فى حكم احيائه على ثلاثة أقوال . فذهب الشافعى فيه الى أنه لا يملك بالأحياء ، سواء عرف أربابه أو لم يعرفوا . وقال مالك يملك بالاحياء سواء عرف أربابه أو لم يعرفوا . وقال أبو حنيفة ان عرف أربابه لم يملك بالاحياء وان لم يعرفوا ملك بالأحياء ، وان لم يجز على مذهبه أن يملك بالاحياء من غير اقطاع ، فان عرف أربابه لم يجز اقطاعه وكانوا أحق ببيعه واحيائه ، وان لم يعرفوا جاز اقطاعه ، وكان الاقطاع شرطا فى جواز احيائه . فاذا صار الموات على ما تقدم شرحه اقطاعا فمن خصه الامام به وصار بالاقطاع أحق الناس به لم يستقر ملكه عليه قبل الاحياء ، فان شرع فى احيائه صار بكمال الأحياء مالكا له ، وان أمسك عن احيائه كان أحق به يدا وان لم يصر ملكا . ثم روعى امساكه عن احيائه ، فان كان لعذر ظاهر لم يعترض عليه فيه وأقر فى يده الى زوال عذره . وان كان غير معذور قال أبو حنيفة لا يعارض فيه قبل مضى ثلاث سنين ، فان أحياه فيها ، والا بطل حكم اقطاعه بعدها ، احتجاجا بأن عمر رضى الله عنه جعل أجل الاقطاع ثلاث سنين . وعلى مذهب الشافعى أن تأجيله لا يلزم ، وانما المعتبر فيه القدرة على احيائه ، فاذا مضى عليه زمان يقدر على احيائه فيه قيل له اما أن تحييه فيقر فى يدك واما أن ترفع يدك عنه ليعود الى حاله قبل اقطاعه .

وأما العامر فضربان : أحدهما ما تعين مالكه ، فلا نظر للسلطان فيه ، الا ما يتعلق بتلك الأرض من حقوق بيت المال اذا كانت فى دار الاسلام سواء كانت لمسلم أو ذمى . فان كانت فى دار الحرب التى لا يثبت للمسلمين عليها يد ، فأراد الامام أن يقطعها ليملكها المقطع عند الظفر بها جاز .

والضرب الثانى من العامر ما لم يتعين مالكوه ولم يتميز مستحقوه . وهو على ثلاثة أقسام: أحدها ما اصطفاه الامام لبيت المال من فتوح البلاد ، اما بحق الخمس فيأخذه باستحقاق أهله ، وأما بأن يصطفيه باستطابة نفوس الغانمين عنه ، فهذا النوع من العامر لا يجوز اقطاع رقبته ، لأنه قد صار باصطفائه لبيت المال ملكا لجميع المسلمين ، فجرى على رقبته حكم الوقوف المؤبدة ، وصار استغلاله هو المال الموضوع فى حقوقه ، والسلطان فيه بالخيار على وجه النظر فى الأصلح بين أن يستغله لبيت المال وبين أن يتخير له من ذوى المكنة والعمل من يقوم بعمارة رقبته بخراج يوضع عليه مقدر بوفور الاستغلال ونقصه ، ويكون الخراج أجرة تصرف فى وجوه المصالح ، الا أن يكون مأخوذا بالخمس فيصرف الى أهل الخمس .

والقسم الثانى من العامر أرض الخراج ، فلا يجوز اقطاع رقابها تمليكا ، لأنها تنقسم على ضربين ، ضرب يكون رقابها وقفا وخراجها أجرة فتمليك الوقف لا يصح باقطاع ولا بيع ولا هبة ، وضرب يكون رقابها ملكا وخراجها جزية فلا يصح اقطاع مملوك تعين مالكوه .

والقسم الثالث ما مات عنه أربابه ولم يستحقه وارثه بفرض ولا تعصيب ، فينتقل الى بيت المال ميراثا لجميع المسلمين مصروفا فى مصالحهم . وقال ابو حنيفة ميراث من لا وارث له =

ما قلنا ان أراضى مصر خراجية ، كأنه لموت المالكين شيئا فشيئا من غير اخلاف ورثة ، فصارت لبيت المال [١] .

وذكر فى مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر : أن أرض السواد مملوكة لأهلها يجوز بيعهم لها وتصرفهم فيها ، لأنها مملوكة لهم ولم يتعرض لكون الأرض العشرية مملوكة لأهلها لكن اذا كانت الأرض الخراجية مملوكة فكون العشرية مملوكة أولى ، هذا مشهور فى الكتب الفقهية . لكن أفتى بعض المتأخرين بأن وراءهما أرضا ليست بعشرية ولا خراجية ، بل يقال لها الأرض المملكية ، واشتهرت بالأرض الأميرية ، وهى الأرض التى فتحت عنوة أو صلحا ، لكن لم تملك لأهلها ، بل أحرزت لبيت المال ، ثم أوجرت باجارة فاسدة بشرط أن يزرعوها ويؤدوا من حاصلها خراج مقاسمة ، واشتهر عند الناس بالعشر كما هو حكم أراضى بلدنا ، وليست ملكا لمن فى أيديهم لا يقدرون على بيعها وشرائها وهبتها ووقفها الا بتمليك السلطان ، فاذا مات واحد منهم قام ابنه مقامه ويتصرف على الوجه

= مصروف فى الفقراء خاصة صدقة عن الميت . ومصرفة عند الشافعى فى وجوه المصالح أعم ، لأنه قد كان من الأملاك الخاصة وصار بعد الانتقال الى بيت المال من الأملاك العامة . وقد اختلف أصحاب الشافعى فيما انتقل الى بيت المال من رقاب الأموال هل يصير وقفا عليه بنفس الانتقال اليه ، على وجهين ، أحدهما أنها تصير وقفا لعموم مصرفها الذى لا يختص بجهة ، فعلى هذا لا يجوز بيعها ولا اقطاعها ، والوجه الثانى لا تصير وقفا حتى يقفها الامام ، فعلى هذا يجوز له بيعها اذا رأى بيعها أصلح لبيت المال ، ويكون ثمنها مصروفا فى عموم المصالح وفى ذوى الحاجات من أهل الفىء وأهل الصدقات ، وأما اقطاعها على هذا الوجه فقد قيل بجوازه ، لأنه لما جاز بيعها وصرف ثمنها الى من يراه من ذوى الحاجات وأرباب المصالح جاز اقطاعها له ، ويكون تمليك رقبتها كتمليك ثمنها . وقيل ان اقطاعها لا يجوز وان جاز بيعها .

وأما اقطاع الاستغلال فعلى ضربين ، عشر وخراج . فأما العشر فاقطاعه لا يجوز .

(١) ٤ ص ٣٦ .

هذا ما علل به صاحب فتح القدير (كمال الدين بن الهمام) عدم امتلاك أهالى مصر رقبة الأراضى التى فى حيازتهم . والتعليل الصحيح فى نظرنا هو ما أبديناه من أن ملكية الرقبة وقت فتح العرب لم تكن للمصريين ، بل كانت لحكامهم من الرومانيين ، فلم يمنح الفاتحون الملكية التامة للمصريين ، فهذه الملكية التامة لم تكن لهم قبل الفتح ، بل ترك الفاتحون للمصريين حقوقهم التى كانت لهم وقتئذ .

المذكور ، والا تعد الأراضى التى فى يده الى بيت المال ، وان كان بنت أو أخ لأب وطلباها يعطى لهما بأجرة بطريق الاجارة الفاسدة أيضا ، وان عطلها متصرفها ثلاث سنين أو أكثر بحسب تفاوت الأرض تنزع من يده وتعطى لآخر ، وان أراد واحد منهم الفراغ لآخر لا يقدر الا باذن السلطان أو نائبه[(١)].

وقد أشار ابن عابدين الى الأرض المملكية فقال : وهذا نوع ثالث ، يعنى لا عشرية ولا خراجية من الأراضى ، تسمى أرض المملكة وأراضى الحوز ، وهو ما مات أربابه بلا وارث وآل لبيت المال أو فتح عنوة وأبقى المسلمين الى يوم القيامة ، وحكمه على ما فى التتارخانية أنه يجوز للامام دفعه للزارع بأحد طريقين ، اما باقامتهم مقام الملاك فى الزراعة واعطاء الخراج ، واما باجارتها لهم بقدر الخراج ، فيكون المأخوذ فى حق الامام خراجا ، ثم ان كان دراهم فهو خراج موظف ، وان كان بعض الخارج فخراج مقاسمة ، وأما فى حق الاكرة فأجرة لا غير لا عشر ولا خراج[(٢)] . . . ثم اعلم أن أراضى بيت المال المسماة بأراضى المملكة وأراضى الحوز اذا كانت فى أيدى زراعها لا تنزع من أيديهم ما داموا يؤدون ما عليها ولا تورث عنهم اذا ماتوا ولا يصح بيعهم لها ، ولكن جرى الرسم فى الدولة العثمانية أن من مات عن ابن انتقلت لابنه مجانا والا فلبيت المال ، ولو له بنت أو أخ لأب له أخذها بالاجارة الفاسدة ، وان عطلها متصرف ثلاث سنين أو أكثر بحسب تفاوت الأرض تنزع منه وتدفع لآخر ، ولا يصح فراغ أحدهم عنها لآخر بلا اذن السلطان أو نائبه ، كما فى شرح الملتقى[(٣)].

(٢) انتقاض القبط ونزول العرب بمصر

جاء فى كتاب أمراء مصر للكندى أنه فى امرة الحر بن يوسف أمين مصر كتب عبد الله بن الحبحاب صاحب خراجها الى هشام بن عبد الملك بأن أرض

---

(١) مجمع الأنهر ١ ص ٦١١ .

(٢) ابن عابدين ٣ ص ٢٦٣ .

(٣) ابن عابدين ٣ ص ٢٦٣ — ٢٦٤ .

مصر تحتمل الزيادة ، فزاد على كل دينار قيراطا ، فانتقض القبط ، خصوصا فى الحوف الشرقى ، فبعث اليهم الحر بأهل الديوان ، فحار بوهم ، فقتل منهم بشر كثير . وكان انتقاضهم فى سنة سبع ومائة بعد الهجرة . وهو أول انتقاض القبط بمصر . وتكرر انتقاضهم بعد ذلك ضد عمال الخراج ، وكان فى كل مرة يقتل منهم عدد . وفى النهاية لم يقدر أحد منهم على الخروج ولا القيام على السلطان ، فلجأوا الى الكيد بأعمال الحيلة ، وتمكنوا من وضع أيديهم فى كتاب الخراج [١] .

ونفس عبد الله بن الحبحاب الذى طلب زيادة الخراج ، وفد على هشام بن عبد الملك فى سنة ١٠٩ هـ ، فسأله أن ينقل الى مصر أبياتا من عرب قيس ، فأذن له هشام فى لحاق ثلاثة آلاف منهم ، على أن لا ينزلهم بالفسطاط ، فأنزلهم ابن الحبحاب الحوف الشرقى وفرقهم فيه وأمرهم بالزرع ، ونظر الى الصدقة من العشور فصرفها اليهم ، فاشتروا ابلا ، وكان الرجل يصيب فى الشهر العشرة الدنانير وأكثر ، ثم أمرهم باشتراء الخيول ، فجعل الرجل يشترى المهر فلا يمكث الا شهرا حتى يركب ، وليس عليهم مؤونة فى علف ابلهم ولا خيلهم لجودة مرعاهم ، فلما بلغ ذلك عامة قومهم تحملوا اليهم ، فوصل اليهم خمسمائة أهل بيت من البادية ، فكانوا على مثل ذلك ، ثم ازداد عددهم [٢] .

(٣) نظام قبالات الأراضى

بعد أن أورد المقريزى الوقائع التى تقدمت ذكر فى الفصل الموسوم « ذكر قبالات أراضى مصر بعد ما فشا الاسلام فى القبط ونزول العرب فى القرى وما كان من ذلك الى الروك الأخير الناصرى [٣] » كيف كانت توزع الضرائب فقال : « كان من خير أراضى مصر بعد نزول العرب بأريافها ، واستيطانهم وأهاليهم فيها ، واتخاذهم الزرع معاشا وكسبا ، وانقياد جمهور القبط الى اظهار

---

(١) المقريزى ١ ص ٧٩ — ٨٠ .

(٢) المقريزى ١ ص ٨٠ .

(٣) ص ٨١ وما بعدها .

الاسلام واختلاط انسابهم بأنساب المسلمين لنكاحهم المسلمات ، أن متولى خراج مصر كان يجلس فى جامع عمرو بن العاص من الفسطاط فى الوقت الذى تتهيأ فيه قبالة الأراضى ، وقد اجتمع الناس من القرى والمدن ، فيقوم رجل ينادى على البلاد صفقات صفقات ، وكتاب الخراج بين يدى متولى الخراج يكتبون ما تنتهى اليه مبالغ الكور والصفقات على من يتقبلها من الناس ، وكانت البلاد يتقبلها متقبلوها بالأربع سنين ، لأجل الظمأ والاستبحار وغير ذلك ، فاذا انقضى هذا الأمر خرج كل من كان تقبل أرضا وضمنها الى ناحيته ، فيتولى زراعتها واصلاح جسورها وسائر وجوه أعمالها بنفسه وأهله ومن ينتدبه لذلك ، ويحمل ما عليه من الخراج فى ابانه على أقساط ، ويحسب له من مبلغ قبالته وضمانه لتلك الأراضى ما ينفقه على عمارة جسورها وسد تراعها وحفر خلجها بضرابة مقدرة فى ديوان الخراج ، ويتأخر من مبلغ الخراج فى كل سنة فى جهات الضمان والمتقبلين يقال لما يتأخر من مال الخراج البواقى ، وكانت الولاة تشدد فى طلب ذلك مرة وتسامح به مرة . فاذا مضى من الزمان ثلاثون سنة حولوا السنة وراكوا البلاد كلها وعدلوها تعديلا جديدا ، فزيد فيما يحتمل الزيادة عن غير ضمان البلاد ، ونقص فيما يحتاج الى التنقيص منها . ولم يزل ذلك يعمل فى جامع عمرو بن العاص الى أن عمر أحمد بن طولون جامعه ، وصار العسكر منزلا لامراء مصر ، فنقل الديوان الى جامع أحمد بن طولون ، ثم نقل أيام العزيز بالله نزار الى دار الوزير يعقوب بن كلس ، فلما مات الوزير نقل الديوان الى القصر بالقاهرة ، واستمر به مدة الدولة الفاطمية ، ثم نقل منه بعدها » .

وكان لكل انسان أن يكون ضامنا أو ملتزما ، سواء أكان من الأمراء أم الجند أم وجوه البلاد أم سكان القرى أم العرب أم القبط الخ .

وكان يجب على كل منهم دفع الخراج فى المواعيد المعينة .

وكانت الادارات تقوم بتوزيع فىء الخراج بين الأمراء والتابعين والجند وفقا لرتبهم ، ومقدار ما تخولهم مناصبهم من الحقوق ، ويدفع ما بقى الى الخزانة .

كان ذلك نظام جباية الخراج فى عهد الأمويين والعباسيين والفاطميين ، وحتى

عهد صلاح الدين يوسف ، حيث ظهر نظام الاقطاع أو الاقطاعات فى مصر (١) .

(٤) نظام الاقطاعات

عدل صلاح الدين عن نظام ايتاء الجند أجورهم نقدا الى نظام آخر من مقتضاه اقطاع المقاتلة الأرض نظير ما يؤدونه من الخدمات الحربية . وقد أتى المقريزى على وصف نظام الاقطاع قبل عهد الملك المنصور لاجين (حوالى سنة ٦٩٦ هجرية) ، فقال : « كان الجندى اقطاعه بمفرده ، وله تبع واحد ، من عشرين ألف درهم الى ثلاثين ، وفيهم من اقطاعه خمسة عشر ألفا ، وأقلهم عشرة آلاف ، وذلك سوى الضيافة ، و بلغ خمسة آلاف درهم فى الاقطاع الثقيل . وكان الجندى يخرج الى السكان بطوالة خيل ، ويخرج مقدم الحلقة كأمير عشرة ، وتكون مضافته اذا نزل حوله ، وأكثرهم يأكل على سماطه ، ولا يمكن الأمير أن يأكل الا وجميع أجناده معه ، ويأخذ غلمان أجناده كل يوم الطعام من مطبخه ، واذا رأى نارا توقد سأل عنها فيقال ان فلانا اشتهى كذا فيغضب ممن لا يأكل عنده ، ومع ذلك كانت أشكالهم بشعة وملابسهم غير خائلة (٢) » .

(٥) روك حسام الدين والناصر

لما أفضت السلطنة الى المنصور لاجين الملقب بحسام الدين راك البلاد فى سنة ٦٩٧ هـ ، وقد وصف ذلك المقريزى فى الفصل المعنون « ذكر الروك الأخير

---

(١) كان ملوك العجم أول من بدءوا نظام الاقطاع . ويقول المقريزى فى ذلك « أول من عرف أنه فرق الاقطاعات على الجند نظام الملك أبو على بن الحسن بن على بن اسحاق بن العباس الطوسى وزير البرشلان بن داود بن ميكال بن سلجوق ، ثم وزر ابنه ملكشاه بن البرشلان ، وذلك أن مملكته اتسعت فرأى أن يسلم الى كل مقطع قرية أو أكثر أو أقل على قدر اقطاعه ، لأنه رأى أن فى تسليم الأراضى الى المقطعين عمارتها لاعتناء مقطعيها بأمرها ، بخلاف ما اذا شمل جميع أعمال المملكة ديوان واحد ، فان الخرق يتسع ويدخل الخلل فى البلاد ، ففعل نظام الملك ذلك ، وعمرت به البلاد وكثرت الغلات ، واقتدى بفعله من جاء بعده من الملوك من أعوام بضع وثمانين وأربعمائة الى يومنا هذا (ص ٩٥) .

(٢) المقريزى ١ ص ٨٧ — ٨٨ .

الناصرى[١] » ، فقال « ان أرض مصر كانت أربعة وعشرين قيراطا ، فيختص السلطان منها بأربعة قراريط ، ويختص الأجناد بعشرة قراريط ، ويختص الأمراء بعشرة قراريط . وكان الأمراء يأخذون كثيرا من اقطاعات الأجناد ، فلا يصل الى الأجناد منها شىء ، ويصير ذلك الاقطاع فى دواوين الأمراء ويحتمى بها قطاع الطريق وتثور بها الفتن ويقوم بها الهوشات ويمنع منها الحقوق والمقررات الديوانية وتصير مأكلة لأعوان الأمراء ومستخدميهم ومضرة على أهل البلاد التى تجاورها ، فأبطل السلطان ذلك ، ورد تلك الاقطاعات على أربابها ، وأخرجها بأسرها من دواوين الأمراء ، وأول ما بدأ به ديوان الأمير سيف الدين منكوتمر نائب السلطنة ، فأخرج منه ما كان فيه من هذه الاقطاعات ، وكان يتحصل له منها مائة ألف أردب غلة فى كل سنة ، واقتدى به جميع الأمراء ، وأخرجوا ما فى اقطاعاتهم من ذلك ، فبطلت الحمايات ، وجعل السلطان فى هذا الروك للأمراء والأجناد أحد عشر قيراطا ، وأفرد تسعة قراريط ليخدم بها عسكرا ويقطعهم اياها ، ثم رتب أوراقا بتكفية الأمراء والأجناد بعشرة قراريط ، ووفر قيراطا لزيادة من عساه يطلب زيادة اقلة متحصل اقطاعه ، وأفرد لخاص السلطان عدة أعمال جليلة ، وأفرد للنائب منكوتمر لتفرقة المثالات فى تابعيته ، فتنكرت قلوب الأمراء حتى كان من المنصور لاجين ونائبه منكوتمر ما كان » .

الروك الناصرى — اعتلى الحكم الملك الناصر محمد بن قلاوون للمرة الثالثة . وقد راك البلاد فى سنة ٧١٥ هـ ، فبعد أن مسحت أراضى القطر ، وروجعت المكلفات القديمة ، وفحصت حاصلات الأراضى ، كتبت مثالات سلطانية للأمراء والأجناد . وقد وزعت الأربعة والعشرون قيراطا التى كانت تتكون منها أرض البلاد على النحو الآتى : عشرة قراريط للسلطان وحاشيته ، وأربعة عشر قيراطا للأمراء والأجناد[٢] .

---

(١) ص ٨٧ وما بعدها .

(٢) المقريزى ١ ص ٨٨ وما بعدها .

وقد أبطل كثيرا من المكوس التى كانت تثقل كاهل المصريين [١] .

ولم يتغير روك الناصر فى عهود من خلفه من السلاطين ، ولكن تعديلات جمة قد أدخلت على نظام الاقطاع ، من ذلك جواز تبادل الاقطاعات أو اسقاطها لآخر مقابل عوض نقدى ، وربما كان سبب اجازة ذلك ما كان يدفع للخزانة من ضريبة عن تلك التصرفات .

وأبلغ من هذا أن الاقطاعات صارت تتوارث ، وعلى الأخص فى عهد المماليك الشراكسة ، بعد أن تسامحت الدولة فى الوسائل التى أدت الى ذلك ، كالاتفاق .

(٦) فتح العثمانيين لمصر

لم يغير العثمانيون شيئا من النظم التى كانت متبعة قبل حكمهم . فعند الفتح العثمانى كانت الأراضى جميعها تقريبا فى أيدى الفريق المحارب من الأمة ، ولم يكن الأهالى الا حائزين ، لهم الانتفاع فقط ، يزرعون الأرض من أجل الحاكم المنوط به الدفاع عن البلاد . فلما غزا السلطان سليم مصر فى سنة ١٥١٧ (٨٢٣ هجرية)

---

(١) ظل الخراج حقبة طويلة من الزمن الضريبة الوحيدة المفروضة على المصريين . ولم يفرض مال غير الخراج الا فى سنة ٢٥٠ هجرية ، عند ما فرض أحمد بن محمد بن مدبر والى الخراج تكاليف جديدة ، فقد احتكر للدولة بيع النطرون بعد أن كان الاتجار به مباحا للأفراد ، وفرض على الكلأ الذى ترعاه الماشية مالا سماه المراعى ، وقرر على السمك مالا سماه المصايد ، الى غير ذلك . فانقسم حينئذ مال مصر الى خراجى وهلالى . فالهلالى هو التكاليف المستحدثة . وسميت كذلك لأنها كانت تجبى فى فترات معينة تتمشى مع التقويم الهلالى . وكان الهلالى يعرف فى زمن ابن مدبر وما بعده بالمرافق والمعاون . ولما ولى الأمير أبو العباس أحمد بن طولون امارة مصر ، وأضاف اليه أمير المؤمنين المعتمد على الله الخراج والثغور الشاميه ، أبطل المرافق والمعاون وكتب باسقاطها فى جميع أعماله ، وكانت تبلغ بمصر خاصة مائة ألف دينار فى كل سنة . ثم أعيدت الأموال الهلالية فى أثناء الدولة الفاطمية عند ما ضعفت ، وصارت تعرف بالمكوس . فلما استبد السلطان الناصر صلاح الدين أبو المظفر يوسف بن أيوب بملك مصر أمر باسقاط مكوس مصر والقاهرة . ولكن ابنه السلطان الملك العزيز عثمان أعاد المكوس وزاد فى شناعتها (راجع المقريزى فى كل ذلك جزء ١ ص ١٠٣ وما بعدها) .

واستولى عليها جعل لنفسه الحق الذى ادعاه لأنفسهم السلاطين الشراكسة من قبله ، فنزع من المماليك الأراضى التى كانت فى أيديهم ووزعها بين جنوده والمماليك الذين والوه ، تاركا لهم حق الانتفاع . وقد أعطى بعض الأراضى ملكية تامة ، أى رقبة ومنفعة ، وكانت تسمى هذه الأراضى « رزقة » .

(٧) نظام الالتزامات

كان للسلاطين فى مبدأ الأمر سلطة عظيمة فى مصر ، ولكن لم تلبث هذه السلطة أن ضعفت ، وازداد نفوذ المماليك ، وتوصل أحدهم ، الذى لقب نفسه بشيخ البلد ، الى حكم البلاد فعلا ، ولم يستطع الباشا الموفد من القسطنطينية لحكم البلاد جباية الأموال من الأهالى لارسالها الى السلطان ، فقد سلبت القسطنطينية البلاد من حاصلاتها وذهبها ، وأضعفتها الحروب الداخلية المستمرة بين المماليك ، وانعدم الأمن ، ووقفت حركة التجارة مع الشرق الأقصى ، اذ اتخذت طريق رأس الرجا الصالح ، فاختلت جميع الأنظمة ، وعلى الأخص ما كان منها متعلقا بالملكية العقارية ، اذ هبطت قيمة الأرض ، وأهملت الأعمال العمومية اهمالا كليا ، وتركت الأراضى من غير زراعة ، وعمت الفوضى ، وسام الحاكمون الشعب خسفا . ولعجز الحكومة عن تحصيل الضرائب التجأت الى نظام الالتزام .

وقد وصف هذا النظام أرتين باشا [١] بالوصف الآتى :

« كان الشخص يلتزم ضريبة ناحية أو أكثر ، عن سنة أو أزيد ، ويعجل خراج سنة ، وكان الالتزام يقدر اما بمزايدة واما باتفاق على الثمن بين الملتزم من جهة والرزنامة بالنيابة عن الحكومة من جهة أخرى ، حتى اذا تم الأمر أعطت الرزنامة للملتزم تقسيطا ، أى عقد تلزيم ، هذا ان سمح بذلك شيخ البلد ، أى كبير أمراء مصر من المماليك .

« فاذا دفع الملتزم الضريبة وأعطى التصرف حاول بما فى جهده الحصول على المال الذى عجله للخزينة ، وعلى فوائده التى كان يقرر سعرها هو بنفسه كما

---

(١) فى كتابه « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٤٥ — ٤٦ .

يريد ، لعدم وجود مايقيده بعدم تجاوز سعر معلوم . . .

« وكانت الحكومة تجعل لمساعدة الملتزم على القيام بما عليه من الواجبات ، كايواء المسافرين وصيانة الجوامع والمدارس والحمامات والقيام بقسم من نفقاتها ، أراضى غير التى التزمها معفاة من كل ضريبة ، يحرثها فلاحو الناحية سخرة لنفع الملتزم ، وهى المعروفة « بالأواسى » .

« وما كانت الالتزامات تنتقل بالارث . على أنه كان يجوز للملتزم اذا كان له أولاد أو مماليك بيض تسمح لهم أسنانهم بالقيام مقامه ، وكان جدد التزامه فى المواعيد المقررة ، أن يقيم ابنه محله فى الالتزام ، بشرط أن يستمر الابن أو المملوك على وفاء الضريبة السنوية كالماضى » .

فلم يكن الفلاح الا منتفعا بالنسبة للأراضى التى يحوزها ، وكان له أن يستغلها ، وأن يأخذ منها الغلة المعينة له ، ولكن لم يكن له حق التصرف فيها . بيد أنه كان له أن ينقل حقوقه الى ورثته ، بل كان له أن يبيعها اذا حصل على ترخيص بذلك من الملتزم .

(٨) اصلاحات محمد على باشا الزراعية

بعد ما خلع محمد على باشا المماليك صادر جميع الأراضى . وقد اتبع فى مبدأ الأمر ماجرى عليه المماليك ، ولكن لم يلبث أن أدخل على نظام الأراضى جملة اصلاحات ، ووزعها توزيعا عادلا . ففى سنة ١٨١٣ أمر بعمل مساحة عامة لكل أرض مصر ، وقسم القطر المصرى الى مديريات ومراكز أو أقسام ونواح ، والأراضى المزروعة أو القابلة للزراعة ربطت زماما للنواحى ، ووزعت بين أهاليها للانتفاع بها ، وتقرر عليها الخراج أو المال على حسب درجاتها ، و بلغ نصيب كل فلاح من ثلاثة الى خمسة فدادين [١] . وهذه هى الأراضى المعروفة بالأراضى « الخراجية » .

---

(١) كتاب يعقوب أرتين باشا « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٤٧ .

واستبعدت من المساحة الأراضى البور أو غير المزروعة التى سميت «أباعد» أو «أبعادية» ، ومنحت كبار الموظفين وأعيان البلاد لكى يزرعوها ، فيزيدوا بذلك ثروة القطر .

وكان نظام قيام الملتزمين بجباية الأموال معمولا به قبل ولاية محمد على باشا كما تقدم . فأبطل محمد على باشا نظام الالتزام . ولأجل أن يعوض على الملتزمين خسارة رأس المال الذى دفع منهم للحكومة ، مقابل أخذ حق الالتزام ، ترك لهم حق الانتفاع بأطيان الأواسى ، مع اعفائها من المال مدة حياتهم ، ورتب لهم مرتبا سنويا يسمى «فائضا» .

وقد أعطى محمد على باشا أيضا مشايخ البلد أو رؤساء النواحى بعض الأراضى ، وأعفاها من كل ضريبة ، مقابل ما يؤدونه من الخدمات المتنوعة للحكومة ، لتساعدهم على القيام بالمصاريف التى يستدعيها استقبال موظفى الحكومة فى أثناء مرورهم بنواحيهم . وهذه الأراضى عرفت باسم «مسموح المسطبة» أو «مسموح المشايخ» .

وكان يوجد فى ذلك الوقت أيضا نوع من الأراضى يقال له «أرض رزقة» ، منحها السلاطين السابقون بعض الناس ، وتركوا لهم فيها حق الملكية التامة .

ولتعميم الزراعة فى جميع القطر المصرى أصدر محمد على باشا فى شعبان سنة ١٢٤٥ هـ «قانون الفلاحة» الذى نظم شؤون الفلاحة وأمن الفلاحين والمزارعين على أطيانهم ومواشيهم[(١)] .

(٩) تطور الملكية العقارية بعد حكم محمد على[(٢)]

سنستعرض فيما يلى أنواع الأراضى التى كانت موجودة فى مدة محمد على

---

(١) راجع مقال عزيز خانكى بك «الملكية العقارية فى مصر» فى مجلة القانون والاقتصاد ٦ ص ٦٥٢ — ٦٥٣ .

(٢) راجع مقال عزيز خانكى بك ص ٦٥١ — ٦٨٠ .

باشا ، ونتكلم فيها واحدة واحدة ، ونذكر التغييرات التى طرأت على نظامها حتى وقتنا الحاضر ، لنرى كيف تحولت من كونها مملوكة لولى الأمر الى ملكية مطلقة مقصورة على حائزيها .

(ا) الأراضى الرزقة

قلنا ان السلاطين السابقين كانوا ينعمون على بعض الناس بأراض تكون لهم ملكيتها التامة ، ويتصرفون فيها كيف شاءوا ، وسميت هذه الأراضى بأراضى « الرزقة » ، وكانت معفاة من الضرائب .

وقد ترك محمد على باشا هذه الأطيان لأصحابها . ولكنه ألزمهم بدفع الضرائب عليها [(١)] ، وحرمهم من حق وقفها ، وفى الوقت نفسه رتب لهم مرتبا يسمى « فائضا » ، يستولون عليه مدة حياتهم .

ولما صدرت اللائحة السعيدية فى ٢٤ ذى الحجة ١٢٨٤ (٥ أغسطس سنة ١٨٥٨) نزعت من مالكى هذه الأراضى ملكية الرقبة ، اذ جاء فى المادة ٢٥ [(٢)] منها : « . . . ومن حيث ان الحكومة ضربت عليها الخراج ، ورتبت عوض ذلك لأربابها فائضا فى الرزنامة ، وصاروا يستولون الفائض من مدة مديدة ، فبذلك صارت الأطيان المذكورة خراجية ، ولا يعتبر فيها الوقف ، بل تكون أطيانا خراجية ميرية كسائر الأطيان الخراجية ، كما هو من مقتضيات أصول الشريعة . والجهة المربوط عليها الرزقة لم يكن لها الا الفائض الذى رتبته الحكومة ، ولم يبق لها حق فى الأرض شرعا ، وكل من كان تحت يده شىء من أطيان الأراضى المذكورة ، سواء كانت من جهة الوقف أو خلافه ، ويدفع عليها الخراج لجانب الميرى ، فتقيد له أثر منفعة كسائر الأراضى الخراجية . . .

« وأما الأطيان التى تسمى أبعاديات وكانت من دون خراج ، وأعطيت

---

(١) راجع مصر الابتدائية ٢٧ فبراير ١٩٣٠ (دائرة القضاة ابراهيم جلال ومختار نور وحسن عبد الوهاب) المحاماة ١١ رقم ٣٧٨ ص ٧٣٤ .

(٢) راجع هذه اللائحة بذيل هذا الكتاب .

رزقة انعاما بلا مال الى من أعطيت اليهم ، وصارت بيد أربابها وأصاحوها وزرعوها حسب الأوامر والتقاسيط الديوانية ، فليست من هذا القبيل ، بل هى مملوكة لأربابها ، يتصرفون فيها بالبيع والوقف والهبة وغير ذلك من التصرفات الشرعية السائغة للملاك فى أملاكهم » .

ولما صدر قانون الأراضى فى سنة ١٨٧٥ (٧ شعبان سنة ١٢٩٢) لم يأت فيه ذكر الأراضى الرزقة ، وذلك لأن هذه الأراضى قد أدمجت فى الأراضى الخراجية .

وقد أجاز الأمر العالى الرقيم ٢٦ يونيه سنة ١٨٩٤ استبدال نقود بمرتبات فائض الرزقة المقيدة بالرزنامة [(١)] .

(ب) الأراضى الأواسى

الأراضى الأواسى هى التى كانت للملتزمين ، قبل عهد محمد على باشا ، وتركها لهم ينتفعون بها مدة حياتهم ، مع اعفائها من المال ، ورتب لهم مرتبا سنويا يسمى « فائضا » كما تقدم [(٢)] . أما مقدار هذا الفائض فكان يوازى قيمة ربح

---

(١) وهذا هو نص الأمر العالي المذكور :

المادة الأولى — قد ترخص لناظر المالية بأن يستبدل بنقود المرتبات المقيدة بالرزنامجة تحت اسم فائض الرزقة التى تنتقل بعد وفاة مستحقيها الى ورثتهم .

المادة الثانية — يكون استبدال المرتبات المذكورة على واقع عشرة أضعاف قيمتها السنوية .

المادة الثالثة — الاستبدال هو اختيارى ، سواء كان بالنسبة للحكومة أو لأصحاب المرتبات السالف ذكرها . ويترتب على استبدال هذه المرتبات سقوط الحق فيها ، سواء كان بالنسبة لمن كانت مرتبة اليهم أو بالنسبة لورثتهم أو غيرهم من ذوى الشأن .

المادة الرابعة — مرتبات فائض الرزقة المجعولة وقفا لا تدخل فى هذا الاستبدال .

(٢) راجع مصر الابتدائية ٢٧ فبراير ١٩٣٠ (دائرة القضاة ابراهيم جلال ومختار نور وحسن عبد الوهاب) المحاماة ١١ رقم ٣٧٨ ص ٧٣٤ .

ويقول يعقوب ارتين باشا انه لما أصدر محمد على باشا أمره بعدم تلزيم النواحى ألغت الحكومة كل الالتزامات التى كانت أعطيت قبل صدور الأمر المذكور ، وقبل معظم الملتزمين عن طيب =

الالتزام بحسب اقرار نفس الملتزم (١) .

ولم يكن الانتفاع بالأراضى الأواسى ينتقل الى الورثة ، بل كانت الأرض تؤول الى الحكومة بعد وفاة المنتفعين ، وينقطع الفائض ، فأراد بعض المنتفعين التحايل على نقلها الى ورثتهم ، فوقفوها .

وقد صدر الأمر العالى رقم ١ فى ١٣ رمضان سنة ١٢٧١ (٣٠ مايو سنة ١٨٥٥) قاضيا بأن كل من يتوفى من أرباب الأواسى ، وتكون له ذرية ، تتقيد بأسمائهم ، فان لم يترك ذرية تصير أوسيتهم تبع بيت المال (٢) .

= خاطر أن يتنازلوا عن كامل الحقوق التى كانت قد صارت حقا مكتسبا لهم من التزاماتهم وعن المبلغ الأصلى الذى كانوا دفعوه للتصرف فى التزاماتهم ، فمكافأة لهم وتعويضا ، أبقت الحكومة أواسيهم بين أيديهم يستغلونها مدى الحياة بدون أن يدفعوا عنها ضريبة ما ، ورتبت لهم ماعدا ذلك فائظا فى الروزنامة ، ولم تمسح الأواسى ضمن الأراضى التى أجرت مساحتها الحكومة وقتئذ . أما الملتزمون فى الوجه القبلى فكان أكثرهم من أمراء المماليك الكبار ذوى الصولة ، فرفضوا التنازل عن التزاماتهم ، وأكرهوا الحكومة على معاملتهم بالقوة والقسوة ، فغلبوا وقتل معظمهم ، وحاول بعض الذين سلموا الحصول على العفو بالخضوع ، فأبت الحكومة العفو عنهم . ثم ضبطت الحكومة الأراضى التى كان العصاة واضعين أيديهم عليها بصفة أثر منفعة ، وادخلت ضمن المساحة أواسيهم والأواسى التى كانت لبعض الملتزمين فى الوجه البحرى الذين لم ينقادوا بادىء بدء لأمر محمد على باشا ، وكان عدد هؤلاء قليلا ، فمسحت أواسيهم وصارت أسوة بقية الأراضى الخراجية (الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية ص ٤٩) .

(١) ولكن حدث أنه لما اعتزم محمد على باشا ابطال الالتزامات طلب من الملتزمين أن يقدموا له بيانا بالأرباح الصافية التى تعود عليهم من التزاماتهم ، فظن الملتزمون أنه يريد زيادة الضريبة التى قرر عليهم دفعها ، فذكروا أرباحا بخسة ، فانقلب قصدهم عليهم ، اذ رتب لهم الفائظ باعتبار الأرباح التى ذكروها (الأحكام المرعية ص ٥٠) .

(٢) وهذا هو نص الأمر العالى المذكور : انه من ترادف تقديم الاعراضات الينا من بعض أرباب الأواسى المقيدة بديوان الرزنامجة بالتماس ايقافها قد سنح لخاطرنا أن الحامل لهم على ذلك هو ما علموه من أن الأصول الجارية بديوان الرزنامجة اجراء انحلال الأواسى عند وفاة صاحبها وحرمان ذريته من الانتفاع بها ، ومن حيث ان سريان الانتفاع بالأواسى المذكورة الى ذرية من يتوفى من أصحابها قد سمحت به ارادتنا لأجل أن يزول من فكرهم الهوس بتلك الغائلة ، ويعيشوا هم وذريتهم بكمال الرفاهية فى ظل مكارمنا ، فقد أصدرنا أمرنا هذا اليكم لتعلموا ذلك وتعملوا به ، بأن الأوسية التى يتوفى صاحبها أو صاحبتها ولا يكون لهم ذرية =

وجاء فى المـادة ١٥ من لائحة الأطيان السعيدية (٥ أغسطس ١٨٥٨) :
من حيث ان أطيان الأواسى على مقتضى أصول الشريعـة هى فى حال الأصل أطيان خراجية ميرية ، وكانت أعطيت الى الملتزمين نظير جباية الخراج وتأديته لبيت المال ، واذا مات الملتزم تعود أطيان الأوسية المذكورة الى جهة بيت المال . وكان جاريا العمل على هذا المنوال كمقتضيات أصول الشريعة . وبعـد ذلك اقتضت الارادة السنية بأن الأوسـية التى يتوفى صاحبها ، ويكون له ذرية من الذكور أو الاناث ، لا يجرى عليها الانحلال ، بل تتقيد بأسماء من يعقبـه من الذرية ، ولا تنحل الا عند انقراض نسلهم . وأما من يتوفى من أصحاب الأواسى ولا يكون له ذرية فهى التى تنحل . وصدر بذلك الأمر العـالى للرزنامة فى ١٣ رمضـان سنة ١٢٧١ نمرة ١ . فعـلى مقتضى ذلك كل من يتوفى من أرباب الأواسى ، سواء كانوا ذكورا أو اناثا ، ولم توجد لهم ذرية من الذكور أو الاناث ، يصير انحلال أوسيتهم الى جهة بيت المـال . وأما الأطيان الأواسى التى توفيت أربابها وانحلت سابقا وصارت بيد مزارعين فهـذه تبقى تحت أيديهم . . وتصير أثرا لهم ، ويصير الاجراء فى حقها بموجب البنود التى فى حق الأطيان الخراجية .
ونص الأمر العـالى الصادر فى ٢ شعبان سـنة ١٢٧٥ (٧ مارس سنة ١٨٥٩) على أن توريث الأواسى يكون باعتبار الطبقات من الذرية .
ولمـا صدرت لائحة المقابلة فى ٣٠ اغسطس سنة ١٨٧١ (١٣ جمادى الآخرة ١٢٨٨) سمح لأرباب الأواسى ، بمقتضى المادة ٩ ، بدفع المقابلة عنها ، ومن يؤدى منهم المقابلة على أطيانه يعطى الرخصة اللازمة بالتصرف فيها بالبيع والهبة والوصاية والوقف ونحوها من سـائر التصرفات المصرح بها لأرباب الأبعاديات العشورية ، ولـكن « من حيث ان أطيان الأباعد العشورية ، لم يكن مرتبا لها فوائض بالرزنامة ، كالمرتب لأرباب الأواسى ، فلأجل مساواة الأواسى

= من الذكور أو الاناث هى التى يجرى عليها الانحلال حكم الأصول الجارية بطرفـكم ، وأما التى يكون لصاحبها أو لصاحبتها ذرية فلا تنحل ، بل تتقيد باسم من يعقبهم من الذرية ، ولا تنحل الا عند انقراض نسلهم .

بالأبعاد العشورية بكل أوجه المساواة بدون استثناء يصير قطع الفوائض المقيدة بالرزنامة لأرباب الأواسى مقابل حيازتهم تملكها والتصرف فيها على وجه ما ذكر[١] » .

ولما صدر الأمر العالى الرقيم ٦ يناير سنة ١٨٨٠ وقانون التصفية المؤرخ ١٧ ابريل سنة ١٨٨٠ ألغيا النصوص المتعلقة بالأمور المالية فى لائحة المقابلة ، وأبقيا حقوق الملكية التامة التى اكتسبها من دفع المقابلة من أرباب الأراضى .

ولقد أضافت المادة ٥ من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ أن دفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملكية التامة فى الأطيان المذكورة ، ولا يكون لواضعى اليد على الأطيان الأوسية الذين صاروا مالكين لها حق فى قبض المرتب لهم فى الرزنامة[٢] .

وصرحت الأوامر العالية الصادرة فى ٤ مارس سنة ١٨٨٩ و١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ و٥ ابريل سنة ١٨٩١ و٢٩ يناير سنة ١٨٩٤[٣] لوزير المالية بأن

---

(١) راجع الأمر العالى الصادر فى ٨ ربيع الأول سنة ١٢٩٢ — ١٤ ابريل سنة ١٨٧٥ (ألغى) :

يجوز لأرباب الأطيان الأواسى الموقوفة دفع المقابلة عنها ، وزيادة على ذلك يستمر دفع ما لتلك الأواسى من الفوائض السابق ايقافها مع أطيان الأوسية وصارت من ملحقاتها فى الوقف .

وراجع قرار المجلس الخصوصى فى ٨ ربيع آخر سنة ١٢٩٢ — ١٤ مايو سنة ١٨٧٥ (ألغى) :

من تعهد من أرباب الأواسى غير الموقوفة بدفع المقابلة على جملة سنوات بدون تجاوز المدة المحددة للتسديد فما يتسدد منه سنويا يستقطع بنسبته من الفوائض المرتبة له بالرزنامجة ، حتى انه عند تمام التسديد تكون الفوائض صار قطعها بأكملها .

(٢) بند ٥ من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ :

جميع أحكام لائحة المقابلة المتعلقة بجعل حقوق ملكية الأطيان للذين دفعوا عنها المقابلة تبقى مرعية الاجراء والعمل . ودفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملكية التامة فى الأطيان المذكورة ، فلا يكون لواضعى اليد على أطيان أوسية الذين يصيرون مالكين لها بموجب هذا البند الحق فى قبض المرتب المقيد لهم على ذلك فى الروزنامجة مدة حياتهم .

(٣) أمر عال فى ٤ مارس سنة ١٨٨٩ :

المادة ١ — قد تصرح لناظر المالية أن يستبدل بنقود المرتبات التى تكون أقل من خمسة جنيهات مصرية شهريا المقيدة فى الروزنامجة باسم (فائض التزام) التى من شروطها الانتقال الى الذرية ولم يكن تحت يد أربابها أطيان أواسى .

=

يستبدل نقودا بالمرتبات المقيدة بالرزنامة باسم فائض التزام [١] .

= المادة ٢ — قيمة الاستبدال تكون باعتبار عشرة أضعاف المرتب السنوى .

المادة ٣ — فوائض الالتزام التى تحت يد أصحابها أطيان أواسى ، ولهم حق التمتع بمنفعتها تحت شروط رجوعها للحكومة بعد انقراض الذرية ، تستبدل بنقود باعتبار قيمة الفائض السنوى ثمانية أضعاف وثلث ، وعند ذلك تصير الأطيان الملحقة لهذه الفوائض ملكا مطلقا للمنتفعين .

المادة ٤ — يكون الاستبدال اختياريا بالنسبة للحكومة ولأرباب المرتبات . انما بعد حصوله لا يبقى لأرباب المرتبات التى تستبدل ولا لورثتهم أو غيرهم من ذوى الحقوق أدنى حق فى المرتبات المذكورة .

المادة ٥ — لا يدخل فى هذا الاستبدال ما يكون موقوفا من فوائض الالتزام المذكورة ، سواء كان ملحقا به أطيان أو لم يكن ملحقا به .

أمر عال فى ١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ :

المادة ١ — كافة المرتبات المقيدة فى الروزنامجة باسم فائض التزام (ما عدا ما يكون منها وقفا) التى لا يزيد مقدارها عن مائة مليم فى الشهر تستبدل بنقود باعتبار عشرة أضعاف المرتب السنوى . أما فوائض الالتزام التى تحت يد أصحابها أطيان أواسى مشترط فيها رجوعها للحكومة بعد انقراض ذريتهم فتستبدل بنقود باعتبار ثمانية أضعاف وثلث ضعف قيمتها السنوية ، وتصير الأطيان المعطاة حين ترتيب هذه الفوائض ملكا مطلقا للمنتفعين .

المادة ٢ — بعد حصول الاستبدال بالكيفية السالفة الذكر لا يعود لأرباب المرتبات التى استبدلت ولا لورثتهم ولا لغيرهم من ذوى الحقوق أدنى حق فيها .

أمر عال فى ٥ أبريل سنة ١٨٩١ .

المادة ١ — كافة أحكام أمرنا الرقيم ١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ تسرى على المرتبات المقيدة بعنوان (فائض التزام) التى تكون أقل من ثلثمائة مليم فى الشهر .

أمر عال فى ٢٩ يناير سنة ١٨٩٤ :

المادة ١ — تسرى أحكام الأمر العالى الصادر فى ٤ مارس ١٨٨٩ على مرتبات فائض الالتزام التى قيمتها خمسة جنيهات أو أكثر فى الشهر .

(١) راجع استئناف مختلط ٨ يناير ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المختلطة ١٠ ص ٣٤ : أطيان الأواسى التى دفع عنها أربابها كامل المقابلة أو جزءا منها وانقطع صرف فائض الالتزام المقيد فى الروزنامجة قد زالت صفة الأوسية منها ، وصارت كالأطيان العشورية . وعلى ذلك يجوز لأربابها التصرف فيها بجميع الأوجه الشرعية .

واستئناف مختلط ١٣ ابريل ١٨٩٣ (٤ ص ٢٠٠) : من حيث انه من المشهور أن الأطيان الأواسى عند ما ألغيت قد صار تخصيصها على من تؤول اليهم فيما بعد من أرباب =

(ج) الأطيان الأبعادية المعروفة بالعشورى

الأطيان الأبعادية هى الأراضى البور أو غير المزروعة التى منحها محمد على باشا أعيان البلاد لاصلاحها بزراعتها ، ولم يكن يجوز لهم التصرف فيها بأى وجه ، وانما يجوز التوارث فيها ، وكانت تعطى بها تقاسيط من الرزنامة موضحا بها القيد المتقدم .

وقد جاء بخصوصها فى تقرير للمرحوم بطرس غالى باشا مقدم الى قومسيون تعديل الضرائب :

« فى سنة ١٢٢٨ هجرية (سنة ١٨١٣ ميلادية) عملت مساحة عمومية عن الأراضى ، وصار تقسيمها على درجات ، والأطيان المزروعة أو التى كانت قابلة للزراعة لكل بلد ربطت زماما لها ، وتكلفت على مزارعيها ، وتقررت عليها الأموال باعتبار درجاتها ، أما الأراضى البور الغير صالح فصار تنزيلها من الزمام ، وسميت بأباعد ، ولما كان بمقتضى الشريعة الاسلامية يسوغ لولى الأمر تمليك رقبة الأطيان المذكورة لمن يشاء ، بل يجوز له فى مصلحة القطر وازدياد ثروته وثروة أهاليه تمليك رقبة الأراضى المعمور ورفع الخراج عنها ، وقد كان اعطاء الرزق مبنيا على ذلك ، فالمرحوم محمد على باشا ، بناء على نص الشريعة ، و بقصد اصلاح الأراضى المستبعدات ، وازدياد ثروة القطر ، قد أعطى منها جملة أطيان للذوات والوجوه الذين تسمح لهم حالة ميسرتهم باصلاح الأطيان المذكورة ، لا و بل أعطى جملة منها لبعض أشخاص وقبلوها جبرا عنهم . و بخلاف الأراضى المستبعدات كانت تعطى الحكومة أطيانا من المعمور الخراجى [1] ، وكافة الأطيان التى ينعم بها ، سواء كانت من المستبعدات أو من المعمور ، كانت تبقى ملكا للمنعم عليهم بها رزقة بلا مال ، على شرط عدم التصرف فيها لا ببيع ولا خلافه ،

= المنفعة ، وقد صار توريدها باطلاع مشايخ وعمد الجهة بسجلات مؤشر عليها من القاضى ومن مندوب الحكومة ، فصار ما هو وارد بتلك السجلات كافيا بالطبع لثبوت الملكية ، ويقوم مقام الحجج الشرعية الصحيحة .

(١) هذه هى الأراضى المعطاة بقصد انشاء بساتين أو غرس أشجار الخ .

انما يجوز التوارث فيها ، وبهذه الواسطة كانت تلك الأطيان تعتبر وقفا على المنعم عليه وعلى ورثته فقط بدون جواز انتقالها لآخر ، وكانت تعطى بها تقاسيط من الروزنامة موضحا بها هذا القيد [١] .

« وفى سنة ١٢٥٨ (سنة ١٨٤٢) لما رأى المرحوم محمد على باشا أنه نظرا لكون الاعطاء المقيد بالشرط البادى ذكره غير موافق للشريعة الاسلامية ، ويترتب عليه عدم الوصول للغاية المقصودة ، وهى اصلاح الأطيان لو طرأ على أربابها اعسار أو عدم مقدرة على زراعتها ، قد أصدر أمرا فى ٥ محرم صرح فيه لأرباب الأطيان المذكورة بالتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات الشرعية من بيع وهبة ونحو ذلك ، وتنبه على الروزمانة بابطال شرط عدم التصرف فيها من التقاسيط ، واعطاء تقاسيط خلافها مندرجا بها هذا التصريح . والأمر المشار اليه هو الأساس المتبع للآن فى تحرير التقاسيط بالروزنامة .

« أما الجفالك فانها كالأبعاديات مرتبطة بحكم الأمر الصادر فى سنة ١٢٥٨ (سنة ١٨٤٢ م) المثنى عنه ، والفرق بينهما هو أن اسم جفلك لا يطلق الا على مقدار جسيم من الأطيان ، وما كانت تعطى الجفالك الا للعائلة الخديوية ، انما فى عهد المرحوم عباس باشا أعطى منها بعض كبار الذوات .

« ولغاية سنة ١٢٧١ (سنة ١٨٥٤) لم يكن مربوطا شىء على أطيان الأبعاديات والجفالك السالف ذكرها . وفى ٧ محرم سنة ١٢٧١ صدر أمر من المرحوم سعيد باشا بالزام أرباب الأطيان المذكورة بتوريد عشور محصولاتها صنفا (ولذلك أطلق عليها اسم أطيان عشورية) ، والأسباب التى صار الارتكان عليها فى الأمر المشار اليه هى أن القناطر والجسور والترع التى عملت وستعمل

---

(١) راجع دكريتو ٢٧ شوال ١٢٥٢ (١٨٣٦) باعطاء حق المنفعة فى أراضى الأبعاديات للمنعم عليهم بها وتوريثها لذريتهم ، وعند عدم وجود ذرية تؤول لعتقائهم خلاف الغلام والجارية السود ، وبعد الانقراض تكون وقفا للحرمين الشريفين (أراضى معفية من المال) . وقد صار الغاء مفعوله فيما يتعلق بالتمليك . راجع الأمر الصادر بتاريخ ٥ المحرم ١٢٥٨ (١٨٤٢) بتأييد التصريح للمنعم عليهم بأطيان رزقة بلا مال بالتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات الشرعية .

بمعرفة الحكومة بمصاريف من طرفها لم تكن فائدتها قاصرة فقط على الأطيان الخراجية ، بل ان عموم الأطيان منتفعة منها .

« وقد صدر أمر عال فى ٩ يناير سنة ١٨٥٥ من مقتضاه أن الأورمانات والجناين يدفع عليها العشور نقدية بحسب الفية التى تتقدر فيما بعد » (١) .

---

(١) راجع أيضا « الأحكام المرعية » ص ٥١ وما بعدها .

وفيما يلى الأوامر الصادرة بخصوص الأطيان الأبعادية :

أمر عال فى ١١ ذى الحجة سنة ١٢٨٢ — ٢٧ ابريل سنة ١٨٦٦ :

الأبعاديات التى تعطى أنعاما أو التى تباع من طرف الميرى يلزم فرزها فى وقت تحديدها ويتوضح بقوائم التحديد عن الفرز الذى يصير بحسب ما ينظر من معاينتها لأجل تقدير ما يربط عليها ، واذا كان يوجد حال التحديد والفرز أطيان بور لا تستحق تقدير شىء عليها يتوضح عنها بقوائم التحديد أيضا ، وترسل القوائم للمالية ليتصرح للرزنامة باخراج التقسيط بدون انتظار لربط عشور البور .

الأطيان البور الواردة بتقاسيط أرباب الأبعاديات وغير مربوط عليها العشور وجارى فرزها سنويا وربط العشور على كل ما يستصلح منها هذه اذا كانت تستمر على الطريقة المذكورة يمضى عليها أوقات وأزمنة بدون أن يهتم أصحابها فى اصلاحها ، مع أن المسارعة والاهتمام فى اصلاح تلك الأطيان يترتب عليه زيادة عمارية وانتفاع ، فلأجل ذلك استصوب تقدير وربط ميعاد ثلاث سنوات من ابتداء سنة ١٨٧٦ افرنكى لاصلاحها بدون أن يجرى عليها الفرز السنوى ، ومن ابتداء السنة الرابعة التى هى سنة ١٨٧٩ افرنكى يجرى ربط وتحصيل عشورها من ملاكها الموضوع أيديهم عليها باعتبار فيات الحيضان الموجودة فيها ولو لم يكن صار اصلاحها .

لائحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) :

بند ١٠ — الأطيان المربوطة على أشخاص بالعشور ولم يوجد بها تقاسيط تحت ايديهم والتى أعطيت الى بعض مستخدمى الحكومة لتعيشهم منها ولم يعط لهم بها تقاسيط ديوانية ولا رخصة بالتصرف فيها هى متى رغب واضعو اليد عليها دفع المقابلة عنها يجابون لذلك ، وبعد دفع ما يستحق عليها من المقابلة بالكامل يتحرر بها التقاسيط الديوانية لتصير ملكا لهم ويتصرفوا فيها بكامل الأنواع المصرح بها لأرباب الأبعاديات التى بتقاسيط ديوانية .

بند ١١ — أطيان المستبعدات الواردة فى تقاسيط أرباب الأبعاديات وغير مربوط عليها العشور حيث الجارى فيها أن كل ما استصلح منها يربط عليه العشور بحسب درجته ...... فهذه والأطيان المعطاة بمواعيد على مقتضى قرارات مجلس شورى النواب على أنها تربط بالعشور اذا أراد أربابها مساعدتهم على ...... ربطها عليهم من الآن بدرجة الدون ودفع =

(د) مسموح المصطبة ومسموح المشايخ

هذه هى الأراضى التى منحها مشايخ البلاد والعمد ، مقابل الخدمات التى

= ما يستحق عليها من المقابلة على اعتبار هذه الدرجة فيساعدون على ذلك ويتحرر لهم بها تقاسيط ديوانية بعد دفع كامل المقابلة التى تستحق عليها .

بند ١٢ — الأطيان التى توجد زيادة بالنواحى ولم يكن مربوطا عليها مال ولا عشور لعدم المعلومية بها ويكون بعضها منزرعا أو يصلح للزراعة أو يكون تمام اصلاحه محتاجا لبعض عمليات فاذا كان أهالى الناحية الموجود بها ذلك ومشايخها ومزارعوها أرباب الأثرية دفعوا كامل مقابلة أطيانهم الأصلية ثم يريدون أخذ الزيادة المذكورة بكيفية أن الصالح منها للزراعة يربط عليهم بحسب ضريبة حوضه والمحتاج لتصليحات يطلبون أخذه بفية الأطيان العشورية الدون ويدفعون على ذلك المقابلة بقدر مربوط ست سنوات فبعد أن يدلوا على تلك الزيادة فى محلاتها يساعدون على اعطائها لهم وتربط عليهم بالعشور أو المال ولا يتحرر لهم تقاسيط بالعشورى منها وحجج بالخراجى الا بعد تسديد كامل المقابلة المستحقة عليهم كما فى البنود السابقة اما البلاد التى يوجد فيها أشخاص دفعوا المقابلة وآخرون لم يدفعوا فهذه ان كان فيها زيادة تعطى بالشرائط التى ذكرت لمن يطلبونها ممن دفعوا المقابلة سواء كانت فى ذات غيطانهم أو مجاورة لهم أو غيره .

بند ١٣ — الجفالك والأبعاديات التى لم يدفع أربابها ما يستحق عليها من المقابلة هذه اذا وجد فى أطيانها زيادة ورغب المشايخ والمزارعون بالناحية الكائن فيها ذلك أخذ تلك الزيادة بكيفية أن المنزرع والصالح منها للزراعة يربط عليهم بفية عشور حوضه عال كان أو أوسط أو دونا وغير المنزرع يربط عليهم بفية الأطيان الدون ويعطى لهم تقاسيط بذلك ، فاذا كان الطالبون دفعوا أو تعهدوا بدفع المقابلة عن أطيانهم الأصلية فى ذات المحاضر التى تتحرر عن طلب الزيادة المذكورة يساعدون على تنفيذ طلبهم ، وبعد تأدية كامل المقابلة المستحقة على الأطيان الزيادة التى يطلبونها بهذه الكيفية يعطى لهم التقاسيط اللازمة بها مستوفية الترخيصات المصرح بها فى البنود المحررة قبله .

بند ١٤ — الجفالك المعطى بها تقاسيط ديوانية لأربابها ويوجد فيها زيادة ناتجة عن مستبعدات استصلحت أو غير ذلك مما يدخل فى كمية الوارد بالتقسيط وليس مربوطا عليها عشور ، هذه اذا طلب أربابها أخذها بنوع الملكية بكيفية أن المنزرع منها يربط عليهم بحسب فية عشور حوضه وغير الصالح للزراعة ومحتاج للتصليح بفية العشور الدون ويكونون دفعوا أو سيدفعون المقابلة على أطيانهم طبقا لبند ١٢ يجابون لذلك وبعد تسديد قيمة المقابلة المستحقة عليها يعاملون حسب القاعدة التى يعاملون بها فى حق باقى الأطيان جفالكهم ويأخذون تقاسيط ديوانية تثبت لهم التملك والترخيصات الممنوحة لهم . =

كانوا يقومون بتأديتها للحكومة ، وكان لهم أن يشاركوا عليها أو أن يؤجروها ،

= بند ١٥ — اذا لم يرغب أرباب الجفالك أخذ الأطيان الزيادة والمستبعدات الموجودة بجفالكهم بالكيفية الموضحة قبله ، وظهرت الرغبة من أهالى أو مشايخ أو مزارعى الناحية لأخذ تلك الزيادة والمعاملة فيها كالموضح فى بند ١٤ ، فبعد الاستيثاق بدفع المقابلة منهم على أطيانهم الأصليـة ، تعطى لهم ، انما تحرير التقاسيط اللازمة بأسماء من يأخذونها يكون بعد دفع كامل المقابلة المستحقة عليها وحيث يوجد بلاد جفالك وأهاليها لم يكن لهم أطيان أثرية فيها ، فهذه اذا كان يوجد لديها زيادة والجفلك لا يرغب أخذها ، فرحمة بأهاليه تعطى لهم تلك الزيادة بترخيصاتها اذا رغبوا أخذها بدفع المقابلة المحكى عنها .

بند ١٦ — الأطيان الزيادة المعبر عنها فى بند ١٢ وبند ١٣ وبند ١٤ وبند ١٥ اذا رغب أخذها أشخاص من غير أهالى ومشايخ ومزارعى النواحى الكائنة بها فلا يقبل منهم ذلك ، بل تبقى تلك الزيادة على ذمة الميرى يتصرف فيها حسب الأصول الجارية فى مثلها .

بند ١٧ — لا يجوز للمشايخ والأهالى والمزارعين المطالبة بأخذ الزيادة التى توجد فى بلادهم الا فى مدة الست سنوات المحددة لتسديد كامل المقابلة بحيث انه بعد انقضاء تلك المدة فمن يطلب أخذ شىء من ذلك لا يجاب لطلبه ولو كان دفع المقابلة عن أطيانه الأصلية .

أمر عال فى ١٤ ربيع آخر سنة ١٢٨٩ — ٢١ يونيو سنة ١٨٧٢ (ألغى) :

أطيان المستبعدات هى بمماثلة الزيادات غير المعلومة المنصوص عنها بقرار الاصلاحات ببند ١٢ ويتحدد ميعاد ستة شهور فقط لمن يريد الأخذ منها حسب القرار اعتبارا من تاريخ النشر .

قرار من المجلس الخصوصى فى ٨ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٩ — ١٣ أغسطس سنة ١٨٧٢ (ألغى) : أطيان المستبعدات التى بالبنادر لا يعطى منها لمن يطلب الأخذ ولو مع رغبة دفع المقابلة عنهـا .

قرار من المجلس الخصوصى فى ٧ رجب سنة ١٢٨٩ — ١٠ سبتمبر سنة ١٨٧٢ (ألغى) :

أطيان الزيادات المعلومة وغير المعلومة لا يتحرر تقاسيط بالعشورى منها وحجج بالخراجى الا اذا كان من أعطيت له يسدد كامل المقابلة التى عليها وعلى أطيانه الكائنة بالبلدة المعطى له منها .

أمر عال فى ١٠ صفر سنة ١٢٩٠ — ٩ ابريل سنة ١٨٧٣ (ألغى) :

يجوز الاعطاء من الأطيان الزيادات غير المعلومة والمستبعدات المثبتة بالتواريع للمجوز لهم أخذها ، متى كانوا تعهدوا بدفع المقابلة على أطيانهم الأصلية ، ويتحدد لذلك ميعاد ستة شهور ، مع اعطاء ميعاد أيضا مثل هذا لأرباب الأبعاد الواردة التقاسيط وغير مربوط عليها عشور فى قبول طلب من يريد منهم ربطها عليه بدرجة الدون الثانى ، بشرط أن بمضى ميعاد الستة شهور المذكورة لا يقبل أدنى طلب بهذا الخصوص من أحد بل تكون الأطيان للميرى .

ولـكنهم كانوا يزرعونها ، كما كان يفعل الملتزمون ، بطريق السخرة ، بواسـطة فلاحى ناحيتهم [١] ، ولذلك أصدر سعيد باشا أمره العالى فى ٥ ذى القعدة ١٢٧٤ (١٨٥٨) باعطاء منفعة هـذه الأراضى واضعى اليد عليها من الفلاحين ، وقيدت أراضى خراجية بأسمائهم .

(هـ) الأراضى الخراجية

هذه الأراضى وزعت كما قلنا على الأهالى فى سنة ١٨١٣ ، ولم تـكن لهم فيها الا المنفعة ، وكان عليهم دفع الخراج أو الضريبة ، ولم يكن لهم حق التصرف ، ولم يكن يجرى فيها الميراث .

وأعطت اللائحة الصادرة فى ٢٣ ذى الحجة سنة ١٢٦٣ (١٨٤٦) واضع اليد على الأراضى الخراجية حق جعلها غاروقة ، أوالتنازل عنها لشخص آخر بموجب حجة أو أمام شهود . ولم تنص هذه اللائحة على مدة تقادم ، لأنه بمقتضاها أجيز للذى يعود الى بلده بعد أن يكون نزح عنها مدة حق استرجاع أرضه ، ولو كان زرعها شخص آخر مدة غيابه ، انما وضع عليه بعض الشروط ، ويجوز نزع الأرض من واضع اليد عليها اذا كان غير قادر على دفع خراجها ، غير أنه يمكنه أن يسترجعها يوم يدفع ما عليها من متأخر الخراج .

ونصت اللائحة الصادرة فى ٨ جمادى الأولى سـنة ١٢٧١ (١٨٥٤) على أجل مدته ١٥ سـنة لسقوط الحق بمرور الزمن فى الدعاوى والمطالبات المختصة بالأرض ، وألزمت شيخ البلد بأن يعطى النازح الذى يرجع الى بلده مقدارا كافيا من الأرض لمعيشته . وقضت بوجوب اجراء كل تنازل عن يد المديرية بموجب حجة شرعية . ومنحت ورثة المتوفى أن كانوا ذكورا أن يستولوا على الأرض التى تركها مورثهم . أما الورثة الأناث فاذا طلبن جزءا من الأرض التى تركها المتوفى واثبتن لزوم هذه الأرض لمعيشتهن فيجبن الى ذلك ، بشرط أن يقدمن ضامنا

---

(١) راجع الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٤ المحرم سنة ١٢٧٤ (١٨٥٧) بتمويل الأطيان مسموح المشايخ والمصاطب بأعلى ضريبة الناحية الموجودة تلك الأطيان بها .

يضمن وفاء خراج هذه الأرض . ولـكن اذا صار لهن سبيل آخر للتعيش غير غلة هذه الأرض فتؤخذ الأرض منهن .

ومنحت اللائحـة السعيدية الصادرة فى ٢٤ ذى الحجة سـنة ١٢٧٤ (٥ اغسطس سنة ١٨٥٨) [١] حائزى الأراضى الخراجية بعض الحقوق ، فنصت على الآتى :

(١) اذا مات شخص من أربابها فلبيت المال أن يوجهها لمن شاء ، ولـكن متى كان للميت ورثة شرعيون ، فمراعاة لتعيشهم وعدم حرمانهم من انتفاعهم يكونون أحق وأولى من الغير ، سواء كانوا ذكورا أو أناثا ، ويكون أخذهم لها بنسبة تقسيم الميراث الشرعى ، بشرط أن يكونوا مقتدرين على زراعتها وتأدية خراجها ولو بواسطة الوكلاء أو الأوصياء الذين يصير تنصيبهم عليهم بمعرفة القاضى عن يد الحكومة (بند ١) .

(٢) بما أن الأراضى المذكورة لا تملك للمزارعين فيها ، بل ليس لهم فيها الا حق الانتفاع بها ما داموا يتعهدونها بالزراعة ، فاذا تركها المزارعون اختيارا ، مدة تبلغ ثلاث سنوات ، سقط حقهم فيها ، وذلك بحسب أصول الشريعة . ومع كون الحـكم الشرعى قضى بتحديد الثلاث السنوات ، لـكن بطريق العرف ، لمـا تلاحظ من واقعات أحوال الأهالى ، جوز علاوة سنتين أخريين على ذلك الميعاد لتكون المدة خمس سنوات . فمن كانت تحت يده أطيان خراجية ، ذكرا كان أو أنثى ، وواضع يده عليها خمس سنوات فأكثر ، وقائم بتأدية ما عليها من الخراج لجهة الميرى ، فلا تنزع من يده ، ولا تسمع فيها دعوى ضده بوجه من الوجوه (بند ٥) [٢] .

(٣) يجوز رهن هذه الأطيان بالغاروقة من صاحب الأثر الى من يريد ،

---

(١) راجع هذه اللائحة فيما يلى .

(٢) راجع دشنا ٢١ فبراير ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٥٨ — استئناف ١٨ يونيه ١٨٩٥ الحقوق ١٠ ص ٢٦٨ .

بشرط أن يكون ذلك باطلاع المديرية (راجع بند ٨) .

(٤) يجوز لصاحب الأثر أن يؤجر لمن يريد بمعرفته ، انما يكون عقد الايجار عن سنة واحدة الى ثلاث سنين فقط ، ويجوز تجديدها ، ولأجل ضبط واعتماد تحرير شروط الايجارات ينبغى ألا يصير عقد الايجار أو المشاركة الا بموجب سند ديوانى يصير تحريره بواسطة المديرية (بند ٩) .

(٥) يجوز للمزارعين فى الأطيان الخراجية أن يسقطوا حقوقهم ويفرغونها لغيرهم ، بموجب حجج شرعية من محكمة الجهة أو النواب المأذونين بسماع الدعاوى الشرعية وكتابة الحجج ، ويكون ذلك بعد الاستئذان من المديرية وصدور الاذن منها بتحرير الحجة ، ويشترط فى الحجة على المفرغ له أو المبيع له أن يكون ممتثلا الى القوانين واللوائح التى تصدر من الحكومة ، ويكون ملزما بسداد الأموال (بند ١٠)[١] .

(٦) يكون لمن يغرس أشجارا أو يحفر سواقى أو ينشىء أبنية فى أراضيه الخراجية أو لورثته بعده حصول التصرف فيها بجميع التصرفات الشرعية من بيع وهبة وغير ذلك (بند ١٢) .

وبمقتضى الأمر الكريم الرقيم ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٢ (١٠ يناير سنة ١٨٦٦) ، فى عهد اسماعيل باشا ، أذن بالوصية فى الأطيان الخراجية ، ولكن لا يجوز وقفها ، لأن وقف الأطيان الخراجية يتعلق بالارادة الخديوية .

وقررت لائحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) أن من يريد دفع المقابلة (خراج ست سنوات مقدما) على أطيانه ، ويطلب استخراج حجة شرعية أو الشرح على حجته التى تكون بيده ، يثبت له الحق فى الهبة والتوارث والوصاية

---

(١) راجع استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩١٤ (٢٧ ص ٨١) : وفقا للبند التاسع (العاشر) من لائحة الأطيان السعيدية المتبعة فى سنة ١٨٧٣ ما كان يمكن التصرف فى الأراضى الخراجية تصرفا صحيحا الا بمقتضى حجة شرعية ، فالبيع الذى من هذا القبيل بمقتضى عقد عرفى كان باطلا ، عدا ما للمشترى من حق تملك الثمرة بمضى خمس سنوات من وضع اليد اذا كان قد زرعها .

والاسقاط (١) .

وفى سنة ١٨٧٦ صدرت المجموعة المختلطة ، وقررت فيها الأحكام المتقدمة كالآتى :

المـادة ٢١ : الأموال الخراجية هى التى فى ملك الميرى وأسقط حق منفعتها للناس بالشروط والأحوال المقررة فى اللوائح .

---

(١) لائحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) :

بند ٦ : من حيث ان الجـارى فى الأطيان الخراجية والحالة هذه هو الترخيص لأربابها بالهبة والتوارث واسقاط المنفعة والوصاية بمقتضى الأوامر واللوائح ، فالآن من يريد دفع المقابلة على أطيانه ، ويطلب استخراج حجة شرعية مجددا أو الشرح على حجته التى تكون بيده بما يفيد حصول دفع المقابلة على أطيانه ، لأجل امتيازها على ما سواها من الأطيان غير المدفوع عنها مقـابلة وثبوت الترخيصات السالف ذكرها من الهبة والتوارث والاسقاط والوصاية ، فتحصل له المساعدة على ذلك بعد معلومية تأدية المقابلة .

وقد ألغيت أحكام قانون المقابلة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتاريخ ٦ يناير سنة ١٨٨٠ والبند ٨٧ من قانون التصفية ، ما عدا المعمول منها بموجب البند الخامس من الأمر العـالى المشار اليه .

دكريتو الغاء المقابلة (٦ يناير سنة ١٨٨٠) :

بند ٥ : جميع أحكام القانون المذكور المتعلق بجعل حقوق ملـكية الأطيان للذين دفعوا عنها المقابلة تبقى مرعية الاجراء والعمل ، ودفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملـكية التامة .

قانون التصفية (١٧ يونيه ١٨٨٠) :

بند ٨٧ : لائحة المقابلة المنسوخة بمقتضى الدكريتو الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ تبقى ملغاة بوجه قطعى بالقيود المبينة فى البند الخامس من الدكريتو المذكور .

راجع شبين الـكوم الابتدائية ٢٠ ديسمبر ١٩٣٠ (دائرة القضـاة مترى مخائيل بك وصادق العجيزى ومحمد صادق سعد) المحاماة ١١ رقم ٢٧٤ ص ٥٣٥ مجموعة ناصر ٤٦٤٧ : حق واضعى اليد على الأراضى الخراجية كان مقصورا على الانتفاع بها ، ولم يكن هذا الحق قابلا للتصرف أو محلا للتوارث ، ولم يتقرر حق ملـكية الأراضى الخراجية الا بمقتضى قانون المقابلة الصادر فى ١٣ جمادى الآخر سنة ١٢٨٨ هـ الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١ م ، فالـكشف المستخرج من دفتر التوارث سنة ١٢٧٥ هجرية لا يعتبر دليلا على الملـكية .

راجع حيثيات الحـكم ، فقد لخص الحـكم تاريخ الملـكية العقارية .

المـادة ٣٥ : يجوز أن يكون حق الانتفاع مؤبدا متى قررته الحكومة على الأراضى الخراجية طبقا للوائح .

المادة ٣٦ : وفى هذه الحالة يجوز اسقاطه كله أو بعضه أو رهنه .

المـادة ٤٨ : اذا لم يقم المنتفع بأرض خراجية بدفع الخراج فيجوز حرمانه من الانتفاع بها بشرط مراعاة حقوق الدائنين المرتهنين .

المادة ٤٩ : عدم القيام بسداد أموال الأراضى المملوكة الرقبة للميرى يترتب عليه فقط أن يباع بالطريق الجبرى جزء من حق الانتفاع بالأرض بقدر ما يكفى لسداد تلك الأموال .

المـادة ٥٠ فقرة ٢ : ومن له حق الانتفاع فى أراض خراجية أو أبعادية يسقط حقه فى الانتفاع اذا ترك الأرض بدون زراعة مدة خمس سنوات . ويشهر حق الانتفاع فى المزاد بالتطبيق للوائح .

المادة ١٠٥ : يكتسب حق الانتفاع فى الأراضى الخراجية بوضع اليد مدة خمس سنوات بشرط أن يكون واضع اليد قائما بزراعتها .

ونرى من المفيد أن نأتى هنا بالخلاصة التى وصف بها أرتين باشا حالة الملكية كما كانت فى سنة ١٨٨٣ :

« وخلاصة القول ان الأطيان جار معاملة أربابها اليوم بالصفة المبينة بعد . من امتلك أرضا عشرية أو خراجية ، أى أبعدية أو أوسية أو أرضا خراجية مهما كان نوع خراجها ، وكانت تلك الأرض دفعت عنها المقابلة بتمامها أو بعضها ، أو أرضا من ضمن أملاك الميرى الحرة الجارى مبيعها من سنة ١٨٨٠ ، فهو مالك لعين تلك الأرض مهما كانت جنسيته ومهما كان دينه ، ولا فرق بين هذه الأطيان و بين الأطيان التى تدفع للميرى عشر ثمرها ، الا فيما خص الايقاف ، فان الأراضى التى تدفع خراجا لا يجوز ايقافها الا بتصريح من الخديوى ، اذ أن ايقافها متعلق بارادته السنية ، كما جاء ذلك فى البند السادس من لائحة المقابلة ، وفى الأمر العالى الرقيم ٢٢ شعبان ١٢٨٣ (١٨٦٦) . أما الأطيان التى لم تدفع

عنها المقابلة فلا تزال تسرى عليها أحكام الأوامر العالية الصادرة فى ٥ المحرم سنة ١٢٥٨ (١٨٤٢) ، و ١٨ رمضان سنة ١٢٧٣ (١٨٥٦) ، و ٢ شعبان ١٢٧٦ (١٨٥٩) ، أى أن الأبعاديات التى فى أيدى أربابها حجج وتقاسيط بها تبقى مملوكة لهم ، وأن الأواسى والفوائض المرتبة فى الروزنامة تنقل للميرى عند انقراض الذرية من الذكور والأناث ، والأراضى المذكورة هى قليلة جدا . أما الأطيان الخراجية على وجه العموم فحيث انه ليس لواضع اليد عليها أن يملك عينها ولا أن يوقفها فالمملوك منها انما هو المنفعة فقط ، أما العين فهى مملوكة للحكومة ، أى للخديوى ، كما يثبت ذلك اثباتا نافيا للريب والشك عدم الزام الحكومة باعطاء بديل ما لمن نزعت منه أرضه للمنافع العمومية . . وخلاصة القول ان هذه الأطيان تسرى عليها أحكام اللائحة السعيدية التى ظهرت سنة ١٨٧٥ بعد تنقيحها وتحويرها ، وأحكام اللوائح والأوامر التى تلتها لغاية تاريخ صدور لائحة المقابلة ، التى لم تستفد هذه الأطيان شيئا مما ورد فيها من الامتيازات ، لعدم قيام أربابها بما فرضته هذه اللائحة عليهم من الواجبات ، اذ أن تلك اللائحة لم تكن فى الحقيقة الا عبارة عن عقد مشارطة تعهد الملك فيه بالتنازل لرعيته عن قسم من حقوقه وامتيازاته فى مقابلة قيامهم بما فرضه عليهم » [١] .

فلم يبق بعد ذلك الا القليل حتى تصبح للملكية الصفة المطلقة التى لها اليوم عندنا ، والتى لها فى القوانين الأوروبية . وقد صارت لها هذه الصفة بمقتضى القوانين التى صدرت بعد ذلك :

ففى ٢٨ اكتوبر سنة ١٨٨٣ صدرت المجموعة الأهلية ، التى سنت على نسق المجموعة المختلطة ، وجاء فيها أكثر أحكامها ، ولكنها لم تأت بأحكام المواد المتقدمة ، وانما جاء فى المادة ٦ منها « تسمى ملكا العقارات التى يكون للناس فيها حق الملك التام ، وتعتبر فى حكم الملك الأطيان الخراجية التى دفعت عنها المقابلة اتباعا للمنصوص بلائحة المقابلة وبالأمر العالى الصادر بتاريخ ٦ يناير سنة ١٨٨٠ » .

---

(١) يعقوب ارتين باشا « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٦٦ — ٦٧ .

وفى ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ صدر أمر عال بالنسبة للقضاء الأهلى فقط ، هذا نصه:

« بعد الاطلاع على المادة الخامسة من أمرنا الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ بالغاء المقابلة :

بند ١ — اعتبارا من هذا التاريخ يكون لأرباب الأطيان الخراجية التى لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة فى أطيانهم أسوة أرباب الأطيان التى دفعت عنها المقابلة بتمامها أو جزء منها .

بند ٢ — تلغى جميع الأوامر والقوانين السابقة المخالفة لأحكام هذا الأمر » .

فابتداء من هذا التاريخ لم يبق فرق بين الأراضى المملوكة والأراضى الخراجية . ولذلك صدر الأمر العالى الرقيم ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ [١] (٢٦ ربيع الأول سنة ١٣١٤) بتعديل المادة السادسة من المجموعة المدنية الأهلية ، وقد جاء فيه :

« بعد الاطلاع على المادة السادسة من القانون المتبع لدى المحاكم الأهلية المصدق عليه بالأمر العالى الصادر فى ٢٦ ذى الحجة سنة ١٣٠٠ (٢٨ اكتوبر سنة ١٨٨٣) .

و بعد الاطلاع على المادة الخامسة من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ بالغاء قانون المقابلة ، المصرح فيها بأن تبقى جميع أحكام القانون المذكور المتعلقة بجعل حقوق ملكية الأطيان للذين دفعوا عنها المقابلة مرعية الاجراء والعمل ، وبأن دفع جزء من المقابلة يخول حقوق الملكية التامة فى الأطيان المذكورة.

« و بعد الاطلاع على الأمر العالى الصادر فى ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ الذى

---

(١) هذا الأمر قد ألغى الأمر العالى الرقيم ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٢ (١٠ يناير ١٨٦٦) ، وجاء بدلا عنه .

جعل لأرباب الأطيان الخراجية التى لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة فى أطيانهم أسوة أرباب الأطيان التى دفعت عنها المقابلة بتمامها أو جزء منها . . .

« المادة الأولى — عدلت المادة السادسة من القانون المدنى الأهلى بالكيفية الآتية :

« يسمى ملكا العقارات التى يكون للناس فيها حق الملك التام ، بما فى ذلك الأطيان الخراجية » .

هـذا بالنسبة للقضاء الأهلى . ويمكن التساؤل هل أصبحت المادة ٥٥٣ الخاصة بالغاروقة ملغاة ، بما أنه لا يجوز الا لأصحاب الأطيان الخراجية دون غيرهم عقد مشارطتها ؟ وقد تكلمنا فى ذلك فى كتابنا «التأمينات الشخصية والعينية»[(١)] ، وقلنا ان عقد الغاروقة أصبح غير مستعمل لابطال صفة موضوعه ، وانه اذا أنشىء عقد فى صورة الغاروقة وجب اعتباره رهنا عاديا خاضعا لقواعد رهن الحيازة .

أما بالنسبة للمجموعة المختلطة فان موادها لم تعدل ، اذ أن الأمرين العاليين الرقيمين ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ و٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ خاصان بالقضاء الأهلى ، وعلى ذلك ، بحسب نصوص القانون المختلط ، تكون الأراضى خراجية بالنسبة لمن لم يقوموا بدفع المقابلة ، ولكن المحاكم المختلطة قضت فى أحكامها بمعنى المادة ٦ أهلى المعدلة ، واعتبرت جميع الأطيان ملكا لأربابها مطلقا ، لا فرق بين الأطيان الخراجية ، سواء أدفعت عنها المقابلة أم لم تدفع ، وبين الأطيان العشورية من حيث الحقوق المتعلقة بالملكية[(٢)] .

---

(١) نبذة ٢٣١ .

(٢) راجع استئناف مختلط أول مايو ١٨٩١ : بناء على الأمر العالى الصادر فى ١٥ ابريل ١٨٩١ صار لا يجوز حرمان أرباب الأطيان الخراجية غير المدفوع عنها مقابلة من الانتفاع بها فى حالة عدم قيامهم بدفع خراجها ، وذلك فى الأحوال المنصوص عليها بالمادة ٤٨ من المجموعة المدنية المختلطة ، ولا سقوط حقهم فى الانتفاع بها بمجرد تركها مدة خمس سنوات .

راجع أيضا ١٩ ابريل ١٩٠٨ (٢٠ ص ١٦٨) . =

Today

الملكية العقارية فى الوقت الحاضر

سنتكلم أولا فى أنواع العقارات الموجودة الآن . ثم نبحث المركز القانونى للأجانب فيما يختص بالملكية العقارية .

أنواع العقارات الموجودة الآن

١٩٢٦

يجب التفريق بين الأنواع الآتية :

(١) العقارات التى للدولة .
(ب) الأراضى المباحة .
(ج) العقارات المملوكة .
(د) العقارات الموقوفة .

(١) عقارات الدولة[1]

هذه العقارات نوعان : العقارات الداخلة فى ملك الدولة العام ، وهذه لا يجوز

= كتاب الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف المختلطة فى المواد العقارية لشكور بك : بناء على لائحة المقابلة وعلى الأمر العالى الرقيم ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ صارت جميع الأطيان ملك أربابها ملكا مطلقا ، ولا فرق بين الأطيان الخراجية والأطيان العشورية من حيث الحقوق المتعلقة بالملكية سوى الشرط الذى أوجبه البند السادس من لائحة المقابلة على أرباب الأطيان الخراجية ، وهو استصدار الأمر من الحكومة بالايقاف ، وهذا القيد انما هو من أحسن القيود التى يستحق عليها الشارع المصرى مزيد الثناء .

استئناف أهلى ٥ يوليه ١٨٩٥ الحقوق ١٠ ص ٢٩٧ : لما كانت الأراضى الخراجية فى الديار المصرية ملك الحكومة فى الأصل ، وليس لواضعى اليد عليها الا حق الانتفاع بها فقط ، كان للحكومة أخذها من حائزها متى شاءت من غير مقابل ، بشرط أن يكون ذلك لأجل استعمالها فى المنفعة العمومية كالطرق والترع ونحوها . ومن أخذ من أطيانه الخراجية جزء لأجل المنفعة العمومية ، ولم يعط مقابلا عليه ، كان له عدلا أن يستعيد أو يستعيض مقدار ذلك الجزء المأخوذ مما يكون زائدا عن حاجة المنفعة العمومية فى جواره .

(يقتضى أن يفهم هذا المبدأ فى الأطيان التى لم تدفع عنها المقابلة لحد قانون ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ ، لأنه من ذلك التاريخ فصاعدا صارت الأطيان الخراجية كلها ملك حائزيها ، دفعت عنها المقابلة أو لم تدفع ، وعاد لا يتسنى أخذها الا بمقابل أسوة بالأراضى العشورية) .

(١) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » ١ نبذة ١٠٠ — ١٤٤ .

التصرف فيها ولا حجزها ولا امتلاكها بالتقادم ، والعقارات الداخلة فى ملك الدولة الخاص ، وهذه يجوز لها بيعها والتصرف فيها بجميع التصرفات ، كما يجوز امتلاكها بمضى المدة ، وقد جاء القانون فى المادتين ٩ و١٠ من المجموعة المدنية الأهلية (المادة ٢٥ والمادة ٢٦ من المجموعة المدنية المختلطة) ببيان للأموال العامة . وقد جاء فى الفقرة الأخيرة من المادة ٩ : « وعلى وجه العموم كافة الأموال الميرية المنقولة أو الثابتة المخصصة لمنفعة عمومية بالفعل أو بمقتضى قانون أو أمر » ، ويؤخذ منه أن القانون لم يذكر الأموال العامة بطريق الحصر [١] .

ومن الفقرة المذكورة يتبين أيضا فيصل التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة التى للدولة [٢] .

ولنزع الملكية للمنافع العامة قانون خاص هو القانون رقم ٥ الصادر فى ٢٤ ابريل سنة ١٩٠٧ بالنسبة للمحاكم الأهلية ، وبالنسبة للقضاء المختلط القانون رقم ٢٧ الصادر فى ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ ، وهذان القانونان مطابقان بعضهما لبعض . وقد عدلا بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ . وصدر مرسوم بقانون رقم ٩٤ فى ١٨ يونيه سنة ١٩٣١ بشأن نزع ملكية المناطق [٣] . وسنأتى بنص هذه القوانين فيما بعد .

الأراضى المباحة

عرفت المادة ٨ / ٢٣ و ٢٤ الأموال المباحة بالتعريف الآتى : « الأموال المباحة هى التى لا مالك لها ، ويجوز أن تكون ملكا لأول واضع يد عليها . ولا يجوز وضع اليد على الأراضى التى من هذا القبيل الا باذن الحكومة على حسب

---

(١) راجع أيضا الفقرة الثامنة من المادة ٩ التى جاء فيها « وعلى وجه العموم كافة العقارات المعدة لمصلحة عمومية » ، والفقرة الأخيرة من المادة ١٠ التى جاء فيها « وعلى وجه العموم كافة ما تقتضيه حقوق الارتفاق التى تستلزمها ملكية الأملاك الميرية المذكورة أو توجبها القوانين والأوامر الصادرة لمنفعة عمومية » .

(٢) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » ١ نبذة ١٣٠ .

(٣) راجع كتابنا « الأموال » نبذة ٩٣٧ وما بعدها .

الشروط المقررة فى اللوائح المتعلقة بذلك [١] » .

ويرى من هذا النص أن الحكومة معتبرة قانونا أنها مالكة للأراضى التى لا مالك لها ، ولهذا لا بد لوضع اليد عليها من اذنها [٢] .

والأراضى المملوكة شرعا للحكومة بمقتضى المادة هى الأراضى الحرة غير المزروعة ، وعلى الخصوص الأراضى الرملية المجاورة لشاطىء البحر [٣] .

وقد جاء أيضا فى المادة ٥٧/٨٠ :

« أما الأراضى الغير المزروعة المملوكة شرعا للميرى فلا يجوز وضع اليد عليها الا باذن الحكومة ، ويكون أخذها بصفة أبعادية ، تطبيقا للوائح . انما كل من زرع أرضا من الأراضى المذكورة أو بنى عليها أو غرس فيها غراسا يصير مالكا لتلك الأرض ملكا تاما ، لكنه يسقط حقه فيها بعدم استعماله لها مدة خمس سنوات فى ظرف الخمس عشرة سنة التالية لأول وضع يده عليها [٤] » .

"En ce qui concerne les terres non cultivées, et qui sont de plein droit la propriété de l'Etat, la prise de possession ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation de l'Etat et moyennant la constitution d'une *abadié* conformément aux règlements.

Toutefois, celui qui a cultivé ou planté un terrain de cette nature, ou qui a bâti dessus, devient plein propriétaire de la partie cultivée, plantée ou construite, mais pendant les quinze premières années, il perd sa propriété par le non-usage pendant cinq années",

---

(١) تطابق الفقرة الأولى من المادة ٨ من المجموعة الأهلية المادة ٢٣ من المجموعة المختلطة ، وتطابق الفقرة الثانية منها المادة ٢٤ مختلط ، بعد استبدال لفظ « انما » بحرف الواو الذى فى أولها .

(٢) وقد جاء فى منشور للجنة المراقبة أن الأصل أن الحكومة مالكة لجميع الأراضى التى لا يمكن أحد أن يثبت ملكيته لها . وعلى ذلك فمن أخذ أحجارا من أحد المحاجر ، سواء أكانت مستخرجة أم استخرجها هو بنفسه ، يعتبر سارقا لملك الحكومة (٧ مراقبة ١٨٩٨) .

(٣) استئناف مختلط أول يونيه ١٩٢٠ (٣٢ ص ٣٣٨) . راجع أيضا استئناف مختلط ١٣ ديسمبر ١٩٠٠ (١٣ ص ٥٢) ، ٢١ مارس ١٨٩٥ (٧ ص ٣٢١) .

(٤) تطابق المادة ٨٠ مختلط المادة ٥٧ أهلى بعد اضافة كلمة « المحلية » بعد كلمة « اللوائح » .

واذا حدث نزاع بشأن الاراضى غير المزروعة المعتبرة مملوكة شرعا للحكومة فانه يكون على من يدعى ملكيتها أن يثبت — حتى لو كان مدعى عليه فى الدعوى — أنه هو أو من تلقى الحق عنه قد وضع يده على هذه الأراضى المتنازع فيها وضعا قانونيا باحدى الطرق المذكورة فى القانون ، كأن يثبت أنه قد زرعها أو غرس فيها أو بنى عليها ، وليس على الحكومة أن تثبت شيئا ، بما أن سندها ثابت بطبيعة الأرض و بمقتضى القانون (١) .

طرق امتلاك الاراضى غير المزروعة — يجوز امتلاك الأراضى غير المزروعة على حسب القانون المصرى ، بثلاثة طرق ، وهى :

(١) وضع اليد .

(٢) الزرع أو الغرس أو البناء .

(٣) مضى المدة .

(١) **وضع اليد** — يجوز امتلاك الأراضى غير المزروعة بوضع اليد عليها . ولكن فى هذه الحالة لا بد من اذن الحكومة (٢) . وقد نصت المادة

---

(١) استئناف مختلط ١٠ أبريل ١٨٩٥ (٩ ص ١١٣) الاسكندرية الابتدائية ١٠ ديسمبر ١٩٢٣ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ — بسطوروس على المادة ٨٠ نبذة ٣ .

واذا كان النزاع خاصا بأرض لا تدخل ضمن الأراضى البور فأنه لا يسوغ للحكومة التى تطالب بالأرض أن تقلب عبء الاثبات بالادعاء بأن الأراضى كانت كلها فى بادىء الأمر مملوكة للحاكم ، بل عليها ، كما على كل مدع ، أن تقدم ما يثبت مدعاها (استئناف مختلط ٢١ يناير ١٩١٩ (٣١ ص ١٣٣) .

وقد حكم بأن الحكومة مثلها مثل أى شخص آخر فيما تدعيه . فاذا ادعت أن أرضا موضوعا عليها اليد من الغير هى ملك لها فعليها أن تثبت ملكيتها لهذه الأرض . وليس لها أن تسأل المدعى عليه عن مستندات ملكيته ، بما أنه واضع اليد . أما ما ذهب اليه الأئمة من أن الديار المصرية انما فتحها الاسلام بالسيف ، وكل بلاد تفتح بحد السيف تكون أراضيها خراجية ، أى ملكا للحكومة ، فهذا لا يكون فى الأراضى العامرة . بل فى الأراضى الموات الغير الموضوع عليها اليد من أحد (استئناف مصر ١٦ ديسمبر ١٩١٣ ، دائرة حسن جلال بك ومينا ابراهيم بك ومستر ماك يارنت ، الشرائع ١ رقم ٤٤٣ ص ٢٨٣) مجموعة ناصر ١٠٩٤ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) ، ١٠ ديسمبر ١٩٢٩ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ .

٥٧ / ٨٠ على أن أخذها يكون بصفة أبعادية ، تطبيقا للوائح . وعلى ذلك يجب لتفسير هذه المادة الرجوع الى القوانين والأوامر الصادرة قبل القانون المدنى و بعده ، وعلى الخصوص الأمر الصادر فى ١٩ ذى القعدة سنة ١٣٠١ — ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ [١] ، الذى جعل امتلاك الأراضى البائرة المملوكة للدولة موقوفا على اجراآت معينة [٢] .

وطريقة الامتلاك هذه ليست استيلاء بالمعنى الحقيقى ، لأن الاستيلاء الحقيقى يكون بالنسبة للأموال التى لا مالك لها ، أما الأموال التى نتكلم فيها هنا فمعتبرة أنها ملك الدولة ، ولذلك اشترط القانون زيادة على وضع اليد شروطا أخرى ذكرها فى بند ٩ من الأمر العالى المتقدم ذكره ، والذى نصه :

« يصير درج قطعة الأرض على حسب حالتها فى احدى الثلاث درجات المذكورة (اذ رتبها الأمر العالى فى ثلاث درجات [٣]) ، ويجرى تمليكها للطالب

(١) راجع الأمر العالى الصادر فى ٥ نوفمبر سنة ١٨٨٤ ، وقد جاء فيه :
المادة ١ — لا تقبل طلبات بأخذ أراضى من بعد تاريخ نشر هذا الأمر .
المادة ٢ — الطلبات السابق تقديمها يجرى ما يلزم نحوها طبقا لأحكام أمرنا المؤرخ ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ .

(٢) العطارين ١٠ فبراير ١٩١٨ (القاضى عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٦٦ ص ٣٠٣ . وقد جاء فى هذا الحكم أنه ليس كل من يضع يده على أرض بائرة الحكومة يمتلكها حالا ، وانما لا بد للامتلاك من أحد أمرين ، اما أن يضع يده عليها المدة الطويلة وفقا للمادة ٧٦ مدنى بالشروط الواردة فيها ، واما أن ينال اذنا من الحكومة بوضع اليد ، ثم يضع يده وينتفع بالشروط والقيود المبينة بالمادة ٥٧ مدنى .

(٣) وهذه هى نصوص الأمر العالى التى تشير الى الدرجات المذكورة :
بند ١ — تقسم أراضى الميرى الغير مزروعة الى ثلاث درجات :
أولا — الأراضى الغير مزروعة التى لا يترتب على استغلالها صعوبات ولا مصاريف جسيمة .
ثانيا — الأراضى المالحة والأراضى المستنقعة التى يستغرق اعدادها للزراعة مصاريف باهظة .
ثالثا — الأراضى المعروفة بالبرارى التى يترتب على استغلالها مصاريف كلية فضلا عن التكاليف الناشئة من انشاء المصارف والجسور وغير ذلك .
بند ٢ — لا يدخل فى الثلاث درجات المذكورة قبل أراضى الجزائر أو شاطىء =

بمعرفة مندوب من المديرية ، وتعطى له حجة مشتملة على الشروط المعطاة تلك الأطيان بموجبها بعد تصديق مجلس النظار » .

ويؤخذ من هذه المادة أنه يجب ، لكى تعتبر الأرض مملوكة نهائيا ، توافر الشروط الآتية :

= النيل أو شواطىء الترع ، ولا الأراضى الحرة الناتجة من زيادة المساحة وليس عليها أموال مقررة ، ولا كافة الأراضى الداخلة ضمن زمام البلاد أو الأراضى المخصصة للتصفية ولا جميع تلول السباخ المنتفعة منها أهالى البلاد منفعة عامة ما دامت الأتربة المنتفع بها للسباخ باقية فيها .

بند ٣ — تعطى أراضى الدرجة الأولى بدون تقرير أموال عليها لمدة معينة تحدد بمعرفة مندوب من مصلحة التاريع بناء على أمر من رئيس مجلس النظار . ويرفق مع المندوب المذكور عمد من أهل الخبرة .

ومدة الاعفاء لا تتجاوز فى كافة الأحوال ثلاث سنوات .

وبعد انقضاء هذا الميعاد تربط على هذه الأراضى ، سواء كان مزروعا كلها أو بعضها ، الضريبة الملائمة لحالتها حسب تقدير قومسيون يؤلف من عمد ومن مندوب من التاريع تحت رئاسة المدير بعد أن يصدق مجلس الوزراء على التقدير المذكور .

(راجع الأمر العالى الصادر فى ١٧ يناير ١٨٨٨ والأمر العالى الصادر فى أول مارس سنة ١٨٩٤) .

بند ٤ — تعطى أراضى الدرجة الثانية بدون تقرير أموال عليها لمدة يصير تحديدها أيضا بعد المعاينة ، بشرط ألا تتجاوز ست سنوات .

وبعد انقضاء هذه المدة تربط الأموال عليها بالطريقة المنوه عليها فى شأن أطيان الدرجة الأولى فى البند الثالث .

بند ٥ — تعطى أراضى الدرجة الثالثة بدون تقرير أموال عليها لمدة لا تتجاوز عشر سنوات . وبعد انقضاء هذه المدة تربط الأموال عليها حسب المدون فى البند الثالث .

بند ٦ — على الأشخاص المعطى لهم من هذه الأراضى أن ينقادوا لكافة القوانين واللوائح التى قررتها الحكومة والتى ستقررها بشأن الأراضى المذكورة .

بند ٧ — يجب على كل من يرغب استغلال أرض خالية غير مزروعة بالشروط السالف ذكرها أن يقدم طلبا بالكتابة الى رئاسة مجلس النظار مبينا فيه اسم الحوض الكائنة به تلك الأرض والمقدار الذى يرغب زرعه بحيث يقدم الطاب السابق فالسابق ، فان تساوى طلبان فى ن واحد قدم الأقرب من جهة الأطيان ، فان تساويا فى القرب أو البعد يقرع بينهما . أما الأطيان المتوطن فيها عربان فتعطى لهم بالأولوية متى طلبوها .

الأطيان التى من الدرجة الأولى حيث انها لا تحتاج لمشقات كثيرة فى تصليحها وعلى هذا يلزم تجزئتها لتعميم الانتفاع بها ، فلا يعطى منها لواحد زيادة عن ألف وخمسمائة فدان .

أولا — تسليم الارض بمعرفة مندوب من المديرية [١] .

ثانيا — تصديق مجلس الوزراء .

ثالثا — تحرير حجة مشتملة على شروط الاعطاء .

وعند عدم توافر هذه الشروط يكون للحكومة أن تسحب التصريح فى أى وقت كان .

على أن شرط تحرير الحجة محل خلاف .

فمن رأى بعض الأحكام وجوب توافره [٢] .

---

(١) راجع استئناف مختلط ٣٠ ابريل ١٨٩١ (٣ ص ٣٢٧) . وقد جاء فى هذا الحكم أن صاحب الطلب الذى يكون قد وضع يده على الأرض ، بعد دفع الرسم المعتاد واجراء عملية المسح ، يصح اعتباره بحسب ظروف الأحوال واضعا يده بحسن نية وذا حق فيما زاد فى قيمة الأرض بحسب أقوال أهل الخبرة .

ومسح الأرض وتحديد يدها كما هو الحال بالنسبة للأراضى الخارجة عن الزمام ليست الا اجراآت أولية الغرض منها وقف الادارة على المعلومات المنصوص عليها فى المادة الثامنة من الأمر العالى قبل البت فى الطلب (استئناف مختلط ٢٧ مارس ١٩٠٧ (١٩ ص ١٨٥) .

وهذا هو نص المادة الثامنة من الأمر العالى : ينبه رئيس مجلس الوزراء على مدير التاريع بتعيين مندوب من قبله لمساحة الأرض المطلوبة وتحديدها بحدود من حجر واعلان الكيفية لمجلس الوزراء .

وقد حكم بأن الطالب أو من يحلون محله لا يحق لهم التمسك بقرار مجلس الوزراء الذى هو عمل داخلى للحكومة ، ما دام أن هذا القرار لم تعقبه الاجراآت اللازمة من حيث التسليم بمعرفة مندوب المديرية ، وعلى الخصوص تحرير الحجة المشتملة على شروط الاعطاء (استئناف مختلط ١٩ فبراير ١٩٠٨ (٢٠ ص ٩٧) . راجع أيضا ٢٨ فبراير ١٩١٢ (٢٥ ص ٤٠) ، ٩ يونيه ١٩١٣ (٢٥ ص ٤٢٤) ، ٦ مايو ١٩١٤ (٢٦ ص ٣٧٣) ، ١٤ ديسمبر ١٩١٥ (٢٨ ص ٥٦) — الاسكندرية الابتدائية المختلطة ٣ ابريل ١٩١٧ جازيت ٧ — ١٠٥ — ٣٠٨ .

(٢) استئناف مختلط ١٩ فبراير ١٩٠٨ (٢٠ ص ٩٧) ، ٢٨ نوفمبر ١٩١٢ (٢٥ ص ٤٠) ، ٦ مايو ١٩١٤ (٢٦ ص ٣٧٣) .

العطارين ١٤ مارس ١٩١٨ (القاضى عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٨٦ ص ٣٨٠ . وقد قضى بأنه اذا لم تحرر الحجة لا تنتقل ملكية الأرض من الحكومة ولو سلمتها بالفعل لمن طلبها .

ورأى بعض آخر أن تحرير الحجة ليس بشرط لازم لنقل الملكية ، بل انه بمثابة سند لها (١) .

ويلاحظ أن الأمر العالى الرقيم ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ (٢١ مايو ١٨٦٧) ، الذى أباح للعربان الانتفاع بزراعة بعض الأراضى البور الميرية على مياه الأمطار فى زمن الشتاء واستغلالها لمنافعهم الشخصية ، قد حرم عليهم التصرف فى تلك الأراضى بالبيع أو الرهن أو التنازل عن حق انتفاعهم الشخصى لغيرهم ، الا اذا كانوا قد امتلكوا تلك الأراضى بمقتضى حجج رسمية (٢) .

= وحكم بأن الأمر بتسليم الحجة المعطى من المديرية والذى لم ينفذ لا يكفى لاعتبار ملكية الأرض مكتسبة نهائيا (الاسكندرية الابتدائية المختلطة ٣ ابريل ١٩١٧ (جازيت ٧ — ١٠٥ — ٣٠٨) .

(١) راجع مصر الابتدائية ٢٩ أغسطس ١٩٠٣ (دائرة مصطفى فهمى بك وعلى زكى بك والقاضى حافظ عبد النبى) الحقوق ١٨ ص ٢٦٩ : من المبادىء العامة أن كل تعاقد يتم بايجاب وقبول من المتعاقدين ، وأنه ليس بشرط اثبات الايجاب والقبول بعقد لجعله صحيحا . فالأطيان البائرة التى أعطتها الحكومة مجانا للأهالى بقصد تعميرها بمقتضى الأمر العالى الرقيم ٩ سبتمبر ١٨٨٤ اذا طلب أحد الناس قدرا منها ، وأقر مجلس النظار اجابة طلبه ، وتسلم ما طلبه ، لم يعد للحكومة حق نزع ذلك منه ، والعدول عن ذلك الاعطاء ، بحجة أنه لم تتحرر حجة بما أعطاه ، لأن اعطاء الحجة ليس بشرط لازم للملكيته ، ما دام قد قبل مجلس النظار طلبه ووضع هو يده ، اذ قد تم بذلك الايجاب والقبول بحسب الأصول الأساسية ، كما أن الأمر العالى لم يجعل الحجة شرطا لنقل الملكية .

(٢) استئناف ٣ ديسمبر ١٩١٨ (دائرة عبد العزيز كحيل باشا ومستر كالوينى وعبد الرحمن رضا بك) المجموعة ٢٠ رقم ٨٧ ص ١١١ ، وقد أيد حكم الاسكندرية الابتدائية ١٥ يونيه ١٩١٨ (دائرة ديمترى مقار بك ومحمد درويش بك وعبد الرحمن ابراهيم بك) الحقوق ٣٥ ص ٧٦ المجموعة ٢٠ ص ١١٢ . وقد جاء فى حكم الاسكندرية :

« وحيث ان الحكومة المصرية ، لغرض تعيش العربان المقيمين بمريوط لكى يركزوا فى مراكزهم خوفا من تجولاتهم فى أنحاء القطر والعبث بسكانه الآمنين أصدرت أمرا عاليا فى سنة ١٢٨٤ ، وألحقته بارادة سنية فى سنة ١٢٩٢ ، منحتهم فيه الانتفاع المؤقت والحق فى زراعة القطع القليلة من مجموع مساحاتها التى يتيسر زرعها على مياه الأمطار فى زمن الشتاء ، وصرحت لهم بجنى ما ينتج من هذه الزراعة المؤقتة والانتفاع بها وصرفه فى حاجاتهم الشخصية ، انما حرم الأمر العالى المشار اليه على العربان المزارعين لتلك المساحات القليلة البيع والشراء =

(٢) **الزرع أو الغرس أو البناء** — اذا زرع شخص الأرض البور ، أو غرس فيها ، أو بنى عليها ، يصير مالكا لها . انما يشترط لبقائه مالكا ألا ينقطع وضع يده مدة خمس سنوات فى ظرف الخمس عشرة سنة التالية لأول

= والرهن والامتلاك والتنازل عن حق انتفاعهم الشخصى لغيرهم الا بمقتضى حجج رسمية بتمليكهم اياها . وحيث ان نصوص الأمر العالى السالف ذكره لا زال مفعولها ساريا ومعمولا به اذ لم يصدر من الحكومة المالكة شرعا للأراضى البور الموجودة فى كافة القطر أمر يدل على بطلان أو الغاء هاته النصوص الواردة بالأمر العالى السالف ذكره ، ولم يأت القانون المدنى بما يناقضها ، بل بالعكس أقرها واعتمدها ، اذ نص فى المادة ٥٧ مدنى ما نصه ان الأراضى الغير المنزرعة والمملوكة شرعا للحكومة لا يجوز وضع اليد عليها الا باذن من الحكومة ، وكذا سارت على هذا النسق الدوائر القضائية من أهلية ومختلطة ، كما هو ظاهر من صور الأحكام المقدمة فى قضايا رفعت من وعلى عربان مريوط (راجع الحكم الصادر من الاستئناف المختلط فى ٩ مارس سنة ١٩١٢ والحكم الصادر من المحاكم الأهلية فى ١٧ ابريل سنة ١٩١٧) .

وجاء فى حكم الاستئناف أن القول بأن الأمر العالى الصادر فى ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ الذى بمقتضاه لا يملك العربان الأراضى البور التى يزرعونها على الأمطار ، وانما زراعتهم لها هى بطريق التسامح لتعيشهم ، قد ألغى بالأمر العالى الصادر فى ٢٧ مارس سنة ١٨٩٤ غير صحيح ، اذ أن ذلك الأمر الأخير مختص بالأراضى المعطاة للعربان ولم تدفع عنها المقابلة ، ومعلوم أن هذه الأراضى لم تعط للعربان ولم يترتب عليها أموال للحكومة وأن المقابلة هى مبلغ يدفعه من كان فى يده أطيان خراجية مقررة عليها أموال من قبل ، أما ما جاء فى « النوتة » الواردة فى آخر صحيفة ١٣٤ من كتاب القوانين العقارية فى الديار المصرية طبعة ثانية فلا يمكن الأخذ به ، لأنه لم يكن من عمل المشرع ، بل من عمل جامع القوانين المذكورة .

راجع بنى سويف ١٣ سبتمبر ١٨٩١ (دائرة رئيس المحكمة يحى ابراهيم والقاضى نعمان عمران ونائب القاضى ابراهيم حفظى) الحقوق ٦ ص ٢٥٢ .

راجع كذلك الاسكندرية الابتدائية ٢٣مايو ١٩٢٣ (دائرة اسماعيل الحكيم بك ومستر اشلى باول والقاضى زكى خير الأبوتيجى) . المجموعة ٢٥ رقم ٥٩ ص ١٠٣ المحاماة ٥ رقم ٣٧٤ ص ٤٣٥ مجموعة ناصر ٤٦٥٠ .

الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ (دائرة حسن زكى بك والقاضى أحمد الصاوى والقاضى سامى البارانى) المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ مجموعة ناصر ٤٦٥١ .

استئناف ٣٠ ابريل ١٩٢٩ (دائرة زكى برزى بك وعبد الباقى زكى القشيرى بك وعلى عبد الرازق بك) المحاماة ٩ رقم ٥٣٧ ص ٩٩٣ مجموعة ناصر ٤٦٥٢ .

وضع يده عليها .

وقد اختلف فيما اذا كان وضع اليد باحدى الطرق المذكورة ، أى بالزرع أو الغرس أو البناء ، يحتاج الى اذن الحكومة ، كما فى الحالة الأولى .

فمن رأى بعض الشراح والأحكام — وهو الرأى الذى نرجحه — أنه لاحاجة هنا الى اذن الحكومة (١) .

ومن رأى بعض آخر ضرورة الحصول على اذن الحكومة (٢) .

وقد استند الرأى الأول على مايأتى :

(١) لامحل للاستناد على الأمر العالى الصادر بتاريخ ٩ سبتمبر سنة

---

(١) أسوان ٢٩ ديسمبر ١٩٠٩ (القاضى يوسف مينا) المجموعة ١١ رقم ٥٤ ص ١٥٢ .

أسيوط الابتدائية ١٢ يونيه ١٩١٨ (دائرة محمد رشيد بك والقاضى أحمد محمد خشبة والقاضى جندى عبد الملك) المجموعة ١٩ رقم ١١٧ ص ١٧٠ الشرائع ٦ رقم ٨ ص ٥٣ الحقوق ٣٤ ص ٨٢ .

طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ (دائرة القضاة مراد سيد أحمد وحسن رفعت ومحمد حامد) المجموعة ١٩ رقم ٥٦ ص ٨٠ الشرائع ٦ رقم ٧ ص ٤٨ الحقوق ٣٣ ص ٢٨٩ .

العياط ٢ نوفمبر ١٩٢١ (القاضى أحمد نشأت) المحاماة ٣ رقم ١٧ ص ٢٢٧ .

الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ (دائرة حسن زكى بك والقاضى أحمد الصاوى والقاضى سامى البارانى) المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ مجموعة ناصر ٤٦٥٤ .

(٢) استئناف ٢ مايو ١٩٠٦ (دائرة سعد زغلول بك وحنا نصر الله بك ومستر ساتو) الحقوق ٢٣ ص ٢٢ .

استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ (دائرة محمد توفيق رفعت بك وعبد الحميد رضا بك ومستر برسيفال) المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ الحقوق ٢٢ ص ٦٨ الشرائع ٢ رقم ٣٣٠ ص ٣٠٥ مجموعة ناصر ١١١٦ .

استئناف ٢٢ نوفمبر ١٩١٦ (دائرة محمد محرز باشا وأحمد ذو الفقار باشا وأحمد راغب بدر بك) المجموعة ١٨ رقم ٥٤ ص ٩٥ الشرائع ٢ رقم ٣٣ ص ٣٠٥ الحقوق ٣٣ ص ٩ .

استئناف مختلط ٤ يونيه ١٨٩٦ (٨ ص ٣١٦) ، ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) .
الاسكندرية الابتدائية المختلطة ١٠ ديسمبر ١٩٢٩ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ .

١٨٨٤ لتقرير وجوب الحصول على اذن من الحكومة لامتلاك مثل هذه الأراضى وفقا للفقرة الثانية من المادة ٥٧ ، اذ أن الأمر العالى لم يتعرض لما هو مدون بالفقرة المذكورة ، فلم يلغ حكمها لاصراحة ولا دلالة [١] .

(٢) ان من التعسف أن يقال ان الشارع قصد بعبارة « انما كل من زرع » الخ من زرع أو غرس أو بنى ممن أذنوا من الحكومة بوضع يدهم وأخذوا بصفة أبعادية ، اذ أن التعبير عن هذا القصد بالصورة التى جاء عليها النص تعبير ركيك يجب أن تنزه عنه النصوص القانونية ، ثم انه لامعنى لتقرير شرط به تصير الأرض المأخوذة بصفة أبعادية ملكا تاما الا اذا كان حق أصحاب الأباعد حقا آخر غير الملك التام ، على أن اللوائح الخصوصية السابقة على القانون المدنى والتى يشير اليها النص قاضية بأن الأباعد ملك تام لأصحابها [٢] .

(٣) أن الحالتين المنوه عنهما بالمادة ٥٧ وضعتا فى النص الفرنسى فى فقرتين منفصلتين بعضهما عن بعض انفصالا تاما ، وان عبارة « انما » التى جاءت بالنص العربى و Toutefois التى جاءت بالنص الفرنسى تفيد انفصال ما قبلها عما بعدها .

والذى يستنبط اذن من أسلوب المادة ٥٧ أن الملكية بطريق الغرس أو الزرع أو البناء ليست متوقفة على شرط الاذن ، بل تكتسب حالا ، الا أنه اذا لم تستعمل الأرض مدة خمس سنوات فى ظرف الخمس عشرة سنة التالية لوضع يده تزول الملكية .

والحكمة فى وضع الفقرة الثانية من المادة المذكورة هو تشجيع الأهالى على استغلال الأراضى البور حتى تزيد بذلك الأراضى التى تدفع الضريبة ، وبالتالى ايراد الحكومة الثابت ، الأمر الذى كان موضع عناية الشارع من أوائل القرن التاسع عشر [٣] .

---

(١) الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ .

(٢) أسوان الجزئية ٢٩ ديسمبر ١٩٠٩ المجموعة ١١ رقم ٥٤ ص ١٥٢ .

(٣) طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ المجموعة ١٩ رقم ٥٦ ص ٨٠ .

(٤) لاخطر على الحكومة ولا خوف على أراضيها من العمل بالمبدأ القائل بعدم لزوم الاذن فى الحالة المنوه عنها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٧ ، فان هذا المبدأ لا ينطبق بطبيعة الحال الا على الأراضى الموات التى لا منفعة منها ولا قيمة لها ومن صالح الحكومة اصلاحها ، لما يترتب على ذلك من اتساع نطاق الزراعة ، ونمو ثروة البلاد ، وازدياد عمرانها ، ومن الفائدة التى تعود على الحكومة من تحصيل الضرائب عليها . والشارع قد رمى فى الواقع الى هذا الغرض من الاصلاح وانماء الثروة العمومية ، وأثبت ذلك فى مقدمة الأمر العالى الصادر فى ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ ، وقرر اعطاء تلك الأراضى للأهالى مجانا ، وقضى أصلا بوجوب الاذن الذى لا يكون بالضرورة الا بعد التحقق من قدرة الطالب على القيام بالاصلاح المطلوب . الا أنه متى وجد شخص قائم بالفعل على أرض من تلك الأراضى الموات بالزرع أو البناء أو الغراس ، وتبين أنه استمر على تعهدها بهذا الشكل مدة من الزمن كافية لاصلاحها ، فقد تحقق الغرض الذى قصده الشارع ، ومن الظلم أن تؤخذ الأرض من تحت يده بعد ما كابده من المشقة ، وصرف عليها من المصاريف ، وهو ما أراد الشارع تلافيه بالاستثناء الذى قرره فى الفقرة الثانية[1] .

---

(١) أسيوط الابتدائية ١٢ يونيه ١٩١٨ . (دائرة محمد رشيد بك والقاضى أحمد محمد خشبة والقاضى جندى عبد الملك) المجموعة ١٩ رقم ١١٧ ص ١٧٠ . وقد رد هذا الحكم على حجة الرأى الآخر القائلة (بأنه لما كان اعطاء الحكومة لأرض الأبعادية لا يخول المعطى له سوى حق الانتفاع دون التصرف فى الرقبة فتأويل المادة على النحو السابق يترتب عليه وجوب الاستئذان من الحكومة على مريد أخذ الأرض بصفة ابعادية وجعل من يحاول اكتساب الملكية التامة لهذه الأرض بالزرع أو البناء أو الغرس فى حل من هذا الواجب) ، رد بقوله : وحيث انه مع التسليم جدلا بأن أخذ الأرض بصفة أبعادية لا يخول الآخذ سوى حق الانتفاع دون التصرف فى الرقبة ، مع أن أرباب الأباعد لهم عليها حق الرقبة ، كما سيبين بعد ، فليس فى تقييد هذا الأخذ بالاستئذان ما يعترض به على اعفاء الشارع مريد التملك بالزرع أو الغرس من هذا الاستئذان ، لأنه لا محل لهذا الاعتراض الا اذا كان الشارع قد أعفى مريد التملك من كل قيد أو شرط . أما وقد قيد الشارع الملكية بشروط ، وحددها بحدود ، وفرض من هذه الشروط ما رأى فيه احياء الأرض واستثمارها وضمان القيام على اصلاحها ، فليس هناك محل للاعتراض .

يراجع الحكم فيما يختص بالأبعادية .

واستند الرأى الثانى على ما يأتى :

(١) انه وان كان من فائدة الحكومة اصلاح الأطيان غير الصالحة للزراعة الا أنه اذا امتلك الأهالى الأطيان من غير اذن منها تصبح بذلك أطيانها عرضة للضياع ، اذ من يمكنه وضع يده خفية على جزء منها وزرعه لا يتأتى للحكومة منعه من اغتصاب ذلك الجزء [١] .

(٢) لا يعقل أن يكون اذن الحكومة شرطا فى اكتساب حق الانتفاع الذى هو جزء من أجزاء الملكية ، ولا يكون شرطا فى اكتساب الملكية كلها ، لأن اللوائح السابقة على القانون المدنى والأوامر العالية الصادرة بعده تنافى ذلك . فالمادة ١١ من اللائحة السعيدية تفيد أن الملك بالغرس أو البناء أو الزرع يكون لصاحب الأثر ، أى لصاحب حق الانتفاع . والأمر العالى الصادر بتاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ يفيد أن امتلاك أرض الحكومة الخارجة عن الزمام موقوف على اجراءات مخصوصة أخصها تصديق مجلس النظار [٢] .

والفرق بين الحالة التى تنص عليها الفقرة الأولى من المادة ٥٧ والحالة التى تنص عليها الفقرة الثانية حسب الرأى الثانى ، هو أن الفقرة الأولى تفيد أنه بعد تصريح الحكومة بوضع اليد لها أن تسحب هذا التصريح فى أى وقت كان ، ولكن الفقرة الثانية منها تفيد أنه اذا زرع الشخص أو غرس الخ بعد هذا التصريح فلا حق للحكومة فى أن تسحب تصريحها أو تقطع مدة وضع اليد المكسبة للملكية ، وأن من بنى أو زرع لا يفقد ملكيته الا اذا ترك الأرض مدة خمس سنين فى ظرف الخمس عشرة سنة الأولى [٣] .

على أن المستولى على الأرض بالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٧ لا يمتلكها الا اذا زرعها أو غرس فيها أو بنى عليها بالفعل . وقبل

---

(١) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ .

(٢) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ واستئناف ٢ يونيه ١٩٠٦ الحقوق ٢٣ ص ٢٢ .

(٣) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ .

ذلك يكون للحكومة الحق فى أن تتعرض له وتمنعه من الامتلاك بهذه الطريقة ، أى من الزرع أو الغرس أو البناء ، لأنها رغم وضع اليد على الأراضى المذكورة لا تزال معتبرة مالكة . لكن اذا ما تم البناء أو الغراس فليس لها أن تعترض ، بل تفقد ملكيتها ، ويصبح واضع اليد مالكا ، لأن وضع اليد فى هذه الحالة ليس امتلاكا بمضى المدة يمكنها أن تقطع مدته ، ما دامت الخمس عشرة سنة لم تتم ، بل الذى يقطع المدة هو فقط عدم الاستعمال مدة خمس سنوات خلال الخمس عشرة سنة الأولى [١] ، أى أن الامتلاك هنا معلق على شرط فاسخ [٢] ، وهو عدم الاستعمال مدة خمس سنوات فى بحر الخمس عشرة سنة الأولى . واذا تحقق الشرط ، أى اذا انقطع وضع اليد مدة خمس سنوات ، فانه يجب اعتبار واضع اليد ، بالنسبة للزرع والغراس والمبانى ، التى يكون أحدثها ، كالبانى حسن النية ، لا كالبانى سىء النية ، لأنه انما بنى أو غرس أو زرع بناء على حق خوله القانون من يريد الامتلاك بوضع اليد .

واذا ما حصل البناء أو الزرع أو الغرس فلواضع اليد حق التصرف كما يشاء فى ملكه الجديد ، فله أن يؤجره أو يرهنه أو يهبه أو يبيعه ، من غير أن يكون للحكومة الحق فى الاعتراض عليه ، ولكن كل هذه الأعمال خاضعة للشرط المتقدم ، وهو ألا ينقطع وضع يده مدة خمس سنوات خلال الخمس عشرة سنة الأولى [٣] .

مدة الخمس السنوات — لم يذكر القانون ما اذا كانت مدة الخمس

---

(١) دى هلتس نبذة ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ .

وقد حكم بأنه اذا ادعت الحكومة ملكيتها لأرض لم تزرع انشىء عليها بناء من منذ خمس عشرة سنة فعليها أن تثبت عدم استعمال البناء مدة خمس سنوات (الاسكندرية الابتدائية المختلطة ٢٤ فبراير ١٩٢٠ جازيت ١٠ — ١٣٨ — ١٨٠ — بسطوروس على المادة ٨٠ نبذة ٢٢) .

(٢) طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ المتقدم .

(٣) دى هلتس ٢٨ .

السنوات المذكورة تحسب باعتبارها متوالية ، أو باعتبار مجموعها ان كانت متقطعة ، فقد يقال ان القانون لم يشترط أن تكون متوالية ، بل قصد مجموعها ، ويساعد على هذا التأويل فكرة أن الغرض من الامتلاك بهذه الطريقة هو التشجيع على احياء الأراضى البائرة ، كما يصح أن يقال ان الشارع قصد أن تكون مدة عدم الاستعمال متتابعة ، لأن عدم الاستعمال لمدة طويلة يدل على نية الترك ، بخلاف عدم الاستعمال لمدة قصيرة ، ونحن نفضل هذا الاستنباط .

مدة الخمس عشرة سنة — يصبح الزارع أو الغارس أو البانى مالكا للأرض ، كما قلنا ، بمجرد زراعتها أو الغرس فيها أو البناء عليها ، ولكن بما أن الملكية من الحقوق المؤبدة التى لا يؤثر فيها الترك وعدم الاستعمال ، وبما أن الغرض من الامتلاك بهذه الطريقة هو ، كما تقدم ، احياء الأراضى البائرة ، قد اضطر الشارع الى تعيين الوقت الذى يضيع فى خلاله عدم الاستعمال مدة خمس سنوات حق الملكية ، فقدره بخمس عشرة سنة من تاريخ وضع اليد .

ومدة الخمس عشرة سنة تحسب من وقت احداث الغراس أو الزرع أو البناء ، لا من وقت وضع اليد المجرد عن هذه الأعمال ، لأن وضع اليد المجرد لا ينقل الملكية الا اذا كان مصحوبا باذن الحكومة ، كما قدمنا .

ولم يشترط القانون فى المادة ٥٧ / ٨٠ أن يظل الغارس أو الزارع أو البانى واضعا يده طول المدة ، بل اشترط فقط ألا يترك استعمال حقه مدة خمس سنوات فى خلال الخمس عشرة سنة التالية لأول وضع يده عليها .

ونرى أن نشير هنا الى خطأ وقع فيه دى هلتس ، اذ قرر عند شرحه الاستيلاء[١] ، أن البناء لا يدخل فى حكم الغراس والزرع من حيث سقوط الحق بعدم الاستعمال ، وذكر أنه يستند فى ذلك على صريح نص القانون ، وبالفعل أورد نص الجزء الأخير من المادة ٥٧ / ٨٠ كالآتى :

... mais en ce qui concerne la partie plantée ou cultivée et

---

(١) نبذة ٢٦ و ٣٠ .

pendant les quinze premières années il perdra sa propriété par le non-usage pendant cinq années.

وترجمته : « لكنه فيما يختص بقطعة الأرض المغروسة أو المزروعة يسقط حقه فيها بعدم استعماله لها مدة خمس سنوات فى ظرف الخمس عشرة سنة التالية لأول وضع يده عليها » . وعبارة « فيما يختص بقطعة الأرض المغروسة أو المزروعة » ليست موجودة فى نص المادة ٥٧ / ٨٠ ، وقد أضافها دى هلتس خطأ . وقد وقع فى نفس الخطأ الأستاذ ذهنى بك ، حيث جاء فى كتابه « الأموال » [١] ما جاء فى كتاب دى هلتس .

(٣) **مضى المدة** — الأراضى غير المزروعة معتبرة جزءا من أملاك الدولة الخاصة ، لا العامة ، اذ أنها ليست مخصصة لمنفعة عمومية بالفعل أو بمقتضى قانون أو أمر (المادة ٩ مدنى) . فعلى ذلك يمكن امتلاكها بوضع اليد عليها المدة القانونية ، تطبيقا للقواعد العامة (المادة ٧٦ / ١٠٢) [٢] .

ولا حاجة لاذن مجلس الوزراء [٣] .

---

(١) نبذة ٧٨ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) .

العطارين الجزئية (القاضى عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٦٦ ص ٣٠٣ .

استئناف ١٢ مايو ١٩١٠ (دائرة محمد صدقى بك ومستر رويل ومستر ايموس) المجموعة ١٢ رقم ٢٠ ص ٤٠ مجموعة ناصر ١١٠٨ . وقد جاء فيه : وحيث انه مع التسليم بأن الأرض موضوع النزاع كانت مملوكة فى الأصل للحكومة ، فانه لا مانع يمنع الأفراد من تملك أطيان الحكومة بوضع اليد المدة الطويلة ، ما دام أنها ليست من المنافع العمومية . وحيث ان المادة ٥٧ مدنى التى تقضى بعدم جواز وضع اليد على الأرض غير المزروعة المملوكة شرعا للميرى الا باذن الحكومة فان القصد منها منع تطبيق أحكام الامتلاك بوضع اليد فورا الذى هو موضوع الفصل الرابع من الباب الخامس الذى توجد فيه المادة المذكورة ، ولا يوجد فى تلك المادة ما يمس أحكام التملك بوضع اليد المدة الطويلة .

(٣) راجع استئناف مصر ١٩ ديسمبر ١٩٢٦ (دائرة متولى غنيم بك ومحمد لبيب عطية بك ومحمود غالب بك) المجموعة ٢٨ رقم ٥٧ ص ٩٢ . وقد جاء فى هذا الحكم أن النزاع الذى أثاره طرفا الخصومة فى الدعوى قد انحصر فى أن مصلحة الأملاك تقتضى من =

العقارات المملوكة

عرفتها المادة ٦/٢٠ و٢١ من المجموعة المدنية بأنها التى يكون للناس فيها حق الملك التام ، بما فى ذلك الأطيان الخراجية .

والجزء الأخير من التعريف أضيف الى المادة ٦ من المجموعة الأهلية ، كما رأينا ، بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ ، بعد أن أصبح لأصحاب الأطيان الخراجية حق الملك التام فى الأطيان الحائزين لها . وانه وان كان هذا التعديل لم يحصل بالنسبة لنصوص المجموعة المختلطة فان المحاكم المختلطة لم تتردد فى اعتبار الأراضى الخراجية كالأراضى المملوكة [(١)] .

العقارات الموقوفة

عرفت المادة ٧/٢٢ من المجموعة المدنية الأموال الموقوفة بقولها « الأموال الموقوفة هى المرصدة على جهة بر لا تنقطع ، ويصح أن تكون منفعتها لأشخاص بشروط معلومة حسب المقرر باللوائح فى شأن ذلك » . وعرفها قدرى باشا فى المادة الأولى من كتابه « قانون العدل والانصاف » بقوله « الوقف هو حبس العين عن تمليكها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة على الفقراء ولو فى الجملة أو على وجه من وجوه البر » .

= خصومها لصحة امتلاكهم بمضى المدة الطويلة أن يكونوا قد حصلوا على اذن صريح من مجلس الوزراء تطبيقا لقانون سنة ١٨٨٤ ، وأن وضع يدهم بغير هذا الاذن لا يؤدى مطلقا الى الامتلاك بوضع اليد ، لأن يدهم فى تلك الحالة ليست الا يد أصل وانتظار مقرون بالاعتراف بملكية الحكومة . وبما أن هذا الرأى ليس عليه اجماع ، وترى المحكمة طرحه ، والأخذ بالرأى الذى يعارضه ، وهو الذى يذهب الى أن وضع اليد المدة الطويلة بشروطها العادية التى نص عليها القانون المدنى يؤدى الى الامتلاك ، سواء أكان ما وضعت اليد عليه ملكا للأفراد أم ملكا للحكومة . وأهم حجة يؤيد بها هذا الرأى أن الاذن الذى تريد الحكومة اقتضاءه يتعارض فى الواقع مع الرغبة القائمة فى نفس الممتلك بوضع اليد فى أن يظهر مالكا طوال المدة التى يتطلبها القانون .

(١) راجع ما تقدم ذكره عند الكلام فى الأراضى الخراجية .

فالوقف نوعان : وقف خيرى ، ووقف أهلى . والأول ما كان من مبدأ الأمر لجهة بر لا تنقطع . والثانى هو الذى تكون منفعته أولا لأشخاص معلومين . على أنه لا بد فى كل وقف أن يكون مرجعه جهة بر لا تنقطع .

وهذه الأموال تشبه الأموال المخصصة للمنفعة العامة من جهة كونها لا يجوز التصرف فيها ، وتشبه الملك الخاص من جهة جواز تملكها بمضى المدة ، وجواز حجزها و بيعها ، لمن كان له حق عينى عليها من قبل وقفها . ولذلك يطلق عليها « الأموال ذات الشبهين »[١] .

ولا يجوز لأحد أن يقف ماله اضرارا بمداينيه ، وان وقف كان الوقف باطلا (مدنى ٥٣/٧٦) .

المركز القانونى للأجانب فيما يختص بالملكية العقارية فى مصر

فى الدولة العثمانية — لم يكن لغاية القرن الماضى مأذونا للأجانب امتلاك الأموال العقارية فى الدولة العثمانية[٢] ، ولم يخول لهم هذا الحق الا فى سنة ١٨٦٧ بشرط أن يكونوا خاضعين لجميع القوانين التى تنظم الملكية العقارية .

وكان منشأ ذلك أن الخط الهمايونى الذى أصدره السلطان فى سنة ١٨٥٦ تضمن النص الآتى : بما أن القوانين التى تنظم البيع والشراء والتصرف فى الملكيات العقارية عامة الانطباق على جميع رعايا الدولة فانه يجوز أن يؤذن للأجانب بامتلاك العقارات فى ولاياتى بشرط خضوعهم للقوانين واللوائح وسدادهم

---

(١) فتحى زغلول باشا ص ٥٠ .

(٢) غير أنه كان للأجنبى من الوسائل ما يتجنب به هذا الحظر ، فالأجنبى الذى كان يشترى عقارا كان يقيده بسجلات المساحة باسم شخص مستعار متمتع بالجنسية العثمانية ، أو كان يقيده باسمه متصفا بأنه من الرعايا العثمانيين ، ولم يكن يترتب على ذلك أى ضرر به ، اذ أن هذا العمل لم يكن من نتيجته حرمانه من جنسيته الأجنبية . وكان بعض الأجانب المتزوجين من عثمانيات يقيدون عقاراتهم باسم زوجاتهم على اعتبار أنهن من الرعايا العثمانيين . راجع : N. Chiha, Traité de la propriété immobilière en droit ottoman, Le Caire, 1906, p. 500.

نفس الضرائب المفروضة على الوطنيين ، وذلك كله بعد ابرام اتفاقات مع الدول الأجنبية .

و يقول بيليسييه دى روزاس[١] : « ان الاصلاح الموعود لم ينفذ فور الوقت ، وأرجأ الباب العالى لغاية سنة ١٨٦٧ تنفيذ الوعد الذى تضمنه الخط الهمايونى الصادر فى سنة ١٨٥٦ ، وذلك أن الحكومة حاولت بمهارة فائقة استغلال هذه المنحة المقدمة للأجانب ، والتى هى فى الواقع صورية أكثر منها حقيقية ، للتخلص من الامتيازات ، فان جلسات مؤتمر باريس بدأت فى شهر مارس سنة ١٨٥٦ ، وكان الظرف مناسبا والوقت مواتيا ، ففى جلسة ٢٥ مارس طلب على باشا المفوض الأول للحكومة العثمانيــة رسميا من المؤتمر الغاء الامتيازات . ومعلوم ما تم فى أمر هـذا الاقتراح ، فانه رغم معاضدة الـكونت كاڤور le Comte de Cavour له لم يقبل ، واقتصر الأمر على تبادل الرأى ، وتفرق المفوضون من غير أن يبتوا فى الموضوع . غير أن الباب العالى أصر على رأيه . ولما ألحت الدول الأوروبية على الباب العالى فى تنفيـذ العهود التى قطعها السلطان فى الخط الهمايونى ، وذلك بمنح الأجانب حق الملـكية العقارية ، وجـه على باشا بتاريخ ١٣ اكتوبر سـنة ١٨٦٢ مذكرة للمفوضيات أوضح فيها بشكل قاطع أنه يستحيل منح حق الملـكية على أرض الدولة لسكان لا يخضعون لسلطانه ولا تسرى عليهم قوانينه .فأجابت الدول على تبليغ على باشا بمذكرة مشتركة فى سنة ١٨٦٣ قرروا فيها أن منح حق الملـكية العقارية للأجانب غير متناقض مع نظام الامتيازات ، ومن الممكن اجراؤه دون الانتقاص من حقوق السلطة المحلية ، وأبدت الدول علاوة على ذلك اسـتعدادها للتفاهم مع الحـكومة العثمانية فى هذا الصدد . وكان ذلك فتحا لباب المفاوضات ».

فاشـترط الباب العالى اخضاع الأجانب لجميع اللوائح والقوانين المتعلقـة بالملـكية العقارية ، شأنهم فى ذلك شأن الوطنيين ، فقبلت الدول هذا الشرط ،

---

(١) G. Pélissié du Rausas — Le régime des Capitulations dans l'Empire Ottoman, p. 445 - 446.

وصدر قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيه سنة ١٨٦٧) مخولا الأجانب حق التمتع بالملكية العقارية فى جميع أنحاء الدولة العلية ما عدا الحجاز .

غير أن الصعوبة لم تذلل تماما ، لأن قانون سنة ١٨٦٧ علق تنفيذ أحكامه على شرط أن تتوصل الدول الى حل المسائل المختلفة التى عرضها الباب العالى عليها ، فقد جاء فى المادة ٥ من قانون سنة ١٨٦٧ : كل شخص من رعايا الدول الأجنبية له التمتع بفوائد هذه القانوننامه متى وافقت الدولة التابع هو اليها على الاتفاقات المعروض عنها من الدولة العلية فيما يختص بحقوق الامتلاك .

فطلب الباب العالى الى الدول أن تبين الى أى مدى يتسنى تطبيق الاجراآت الادارية والقضائية العثمانية على شخص الأجنبى ومنقولاته ، على الأقل فى الحالة التى يتعذر فيها تطبيق الامتيازات لبعد القنصل ، وهى حالة ستصبح أكثر شيوعا ، كما أنه طلب الى الدول تعريف المسكن domicile ، بحيث لا تنتفع الملكية العقارية من قاعدة الحصانة inviolabilité التى تقررها الامتيازات للسكن دون غيره [١] .

وكانت فرنسا أول دولة تم الاتفاق بينها وبين الباب العالى . وقد صدر بروتوكول الاستانة المؤرخ ٩ يونيه سنة ١٨٦٨ بناء على ذلك . وقد رضيت باقى الدول به .

وهذه هى نصوص قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ ، وبروتوكول الاستانة [٢] :

قانون صادر فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ — ١٠ يونيه سنة ١٨٦٧

باعطاء الأجانب حق ملكية العقارات بالممالك العثمانية

بند ١ — قد رخص للأجانب بأن يتمتعوا بحقوق ملكية العقارات فى داخل المدن وخارجها بكافة أراضى الممالك العثمانية ما عدا اقليم الحجاز أسوة رعايا الدولة وبدون شرط آخر ، وعليهم الانقياد للقوانين واللوائح الجارية فى حق الرعايا

(١) دى روزاس ص ٤٤٧ .

(٢) نقلا عن مجموعة القوانين العقارية فى الديار المصرية ، المنشورة بمعرفة مراقبة الأموال المقررة ، المطبعة الأميرية ، ١٩٠١ ص ١٣ ومابعدها .

العثمانيين أنفسهم كما سيذكر بعد ، أما من كان فى الأصل من تبعة الدولة العلية ثم بدل تابعيته فهو مستثنى من هذه القاعدة ، ويجرى فى حقه أحكام قانون مخصوص .

بند ٢ — انه بمقتضى أحكام البند الأول صارت الأجانب ذوو العقارات بداخل البلاد وخارجها معتبرة كأسوة تبعة الدولة العلية فى كافة ما يتعلق بعقاراتهم . واعتبارهم بهذه الصفة يترتب عليه :

(أولا) ملزوميتهم باتباع الاجراء على مقتضى كافة القوانين ولوائح الضبط والربط والبلدية الجارية الآن أو التى ستجرى فى المستقبل فى حق التصرف بالأملاك العقارية وانتقالها و بيعها ورهنها .

(ثانيا) ايفاؤهم جميع التكليفات والأموال بأى وجه وأى عنوان كان مربوطة أو ممكنا ربطها على العقارات الداخلة أو الخارجة عن دائرة المدن .

(ثالثا) جعلهم مباشرة تحت سلطة اختصاص المجالس المدنية العثمانية فى كافة المسائل الخاصة بملكية العقارات ، وفى كافة قضايا الحقوق العينية سواء كانوا بصفة مدعين أو مدعى عليهم حتى ولو كان الخصمان كلاهما من رعايا الدول الأجنبية ، وكل ذلك بالصفة والشروط والأوجه الجارية فى حق أصحاب الأملاك الذين من تبعة الدولة العثمانية بدون أن يكون لتابعيتهم المتصفين بها دخل فى ذلك ، وانما يجب مراعاة الامتيازات المتعلقة بذات شخصهم و بمنقولاتهم وفقا للمعاهدات .

بند ٣ — اذا أفلس أجنبى من ذوى العقارات فيجب على وكلاء تفليسته أن يعرضوا لجهة حكومة الدولة العلية ولمجالسها المدنية بطلب بيع ما يمتلكه المفلس من العقارات الجائز شرعا وفاء الديون التى على المالك منها و بالمثل يكون الاجراء بهذه الكيفية عند ما يصدر حكم من مجالس الدول الأجنبية لأجنبى ضد أجنبى آخر من أرباب العقارات . ولأجل تنفيذ الحكم على عقارات المدين يجب على المحكوم له أن يعرض لجهة الاختصاص من حكومة الدولة العلية للحصول على بيع ما يجوز بيعه من العقارات فى نظير الديون التى على المالك بحيث لا ينفذ الحكم المذكور بمعرفة محاكم الدولة العلية وجهاتها الا بعد أن يتضح لها حقيقة أن العقارات

المطلوب بيعها هى من النوع الجائز عليه البيع لسداد الدين .

بند ٤ — يسوغ للأجنبى أن يتصرف بالهبة والوصاية فيما له من العقارات متى كان جائزا التصرف فيها شرعا بهذا الوجه ، أما العقارات التى لم يكن تصرف فيها أو لم تجوز له الشريعة التصرف فيها بالهبة أو الوصاية فيكون الفصل فى توريثها بالتطبيق للقانون العثمانى .

بند ٥ — كل شخص من رعايا الدول الأجنبية له التمتع بفوائد هذه القانوننامه متى وافقت الدولة التابع هو اليها على الاتفاقات المعروض عنها من الدولة العلية فيما يختص بحقوق التمليك .

بروتوكول (اتفاق دولى)

«ان القانون الممنوح به للأجانب حق ملكية العقارات لا يمس الامتيازات المصدق عليها بالمعاهدات ، بل تستمر مرعية الاجراء فى حق ذات أشخاص ومنقولات الأجانب الذين صاروا من أرباب العقارات .

« ولما كان حق التملك هذا يترتب عليه ازدياد عدد الأجانب وتوطنهم بأراضى الممالك السلطانية فحكومة الدولة العلية ترى من الواجب عليها أن تتبصر وأن تمنع الصعوبات التى تنشأ من اجراء العمل بمقتضى هذا القانون فى بعض الجهات ، وهذا هو الداعى لعمل الاتفاقات الآتى بيانها :

« حيث انه لا يجوز التعدى على محل اقامة أى شخص مقيم بأراضى الدولة العثمانية ، ولا يمكن لأحد ما الدخول فيه بدون رضاء صاحبه الا اذا كان بموجب أوامر صادرة من جهة الاختصاص و بحضور أحد القضاة أو المأمورين المرخص لهم بذلك ، فبالمثل لا يجوز التعدى على محل اقامة من كان من رعايا الدول الأجنبية طبقا للمعاهدات ، ولا يمكن لأعوان الضبط والربط الدخول فيه بدون حضور القنصل أو مندوب القنصل التابع اليه ذلك الأجنبى[1] .

---

(١) مستخرج من منشور صادر من جناب المسيو بوريه سفير دولة فرنسا بالأستانة فيما يختص بحق الملكية المعطى للأجانب بتاريخ ١٧ أغسطس سنة ١٨٦٨ :

« المراد بمحل الاقامة منزل السكن ومشتملاته ، أى المطبخ والاسطبل وأمثالها والأحواش والجناين والمحلات المتصلة بها المحاطة باسوار ، ما عدا جميع الباقى من أجزاء الملك فانه لا يعد محل اقامة .

« لا يمكن لرجال الضبط والربط الدخول بمحل اقامة أحد الأجانب بالجهات التى تبعد عن محل اقامة القنصل أقل من تسع ساعات بدون حضور القنصل كما سبق القول آنفا ، ومن جهة القنصل فانه ينبغى عليه أن يعطى المساعدة حالا لجهات الحكومة المحلية بحيث لا يمضى أكثر من ست ساعات من وقت اخطاره لحد وقت قيامه أو قيام مندوبه لكيلا يحصل مطلقا عطل فى حركة اجراآت الحكومة مدة أكثر من أربع وعشرين ساعة .

« أما فى الجهات التى تبعد تسع ساعات أو أكثر من تسع ساعات مشيا عن محل اقامة وكيل القنصل فيسوغ لأعوان الضبط والربط الدخول بمحل اقامة الأجنبى بدون حضور وكيل القنصل بناء على طلب الحكومة المحلية وبحضور ثلاثة من أعضاء مجلس اختيارية الناحية ، انما يكون ذلك فقط فى الأحوال الضرورية وبقصد البحث أو التحقيق عن واقعة قتل أو الشروع فى قتل أو

= « ان الفقرة الثالثة مضمونها عدم التعدى على محل الاقامة ومكرر فيها عدم امكان رجال الضبط والربط الدخول فيه بدون حضور القنصل أو مندوب من قبل القنصل التابع اليه الأجنبى .

« ولما كان من المهم الايضاح عن تعريف محل الاقامة فقد جاءت الفقرة الرابعة بتعريف واضح البيان حسب المرغوب ولا كان يصح حقيقة التسليم بأن مقدارا واسعا من الأراضى بمجرد كونه ملكا لأجنبى يعد كمحل اقامة غير مأذون لمأمورى الحكومة العلية الحضور اليه أو الدخول فيه وطلب الحصول على أكثر من ذلك يعد من قبيل الزعم بأن كل أرض يملكها أجنبى حق لها الامتياز بمعاملتها حسب قانون الدولة التابع لها المالك ، وكان يعد ذلك تناقضا فى الطلب ، لأنه من الطلبات المستحيلة ، اذ أن الباب العالى لا يسمح مطلقا بجعل الأملاك العقارية بالممالك العثمانية خاضعة لأحكام الدول الأجنبية .

« الفقرة الخامسة تأيد فيها ثانيا عدم جواز التعدى على محل الاقامة ، وفقط توضح بها أنه ينبغى على القنصل فى حالة ما اذا طلب منه اجراء الكشف على محل أن يعطى المساعدة حالا لجهات الحكومة المحلية لكيلا يحصل عطل فى سير اجراءات المحاكم » .

حريق أو سرقة بواسطة استعمال السلاح أو كسر باب ونحوه أو سرقة ليلا فى منزل مسكون أو عصيان مع وجود أسلحة أو تشغيل نقود زائفة ، وذلك سواء كانت الجناية وقعت من أحد رعايا دولة أجنبية أم من أحد رعايا الدولة العلية أم حدثت فى محل سكن الأجنبى أو خارجا عن المحل المذكور وفى أى محل كان .

« لا تسرى هذه الأحكام الا على أجزاء الملك المعتبرة محل اقامة حسب الكيفية السابق تعريفه بها ، وما كان خارجا عن محل الاقامة فيكون اجراء أمور الضبط والربط به بلا شرط ولا قيد ، وانما اذا كان أحد الأفراد متهما بجناية أو جنحة ويجرى ضبطه ، وكان المتهم من رعايا دولة أجنبية ، فيراعى نحوه الامتيازات المتعلقة بذات شخصه .

« يجب على الموظف أو المأمور المكلف باجراء الكشف على المحل فى الظروف الاستثنائية المبينة أعلاه وعلى أعضاء مجلس الاختيارية الذين يستصحبهم معه أن يحرروا محضرا عن الكشف الذى يعمل ، وأن يبلغوه حالا للجهة الاعلى التابعين اليها ، وهى ترسله بمعرفتها فورا الى وكيل القنصل الأقرب اليها » .

فى مصر — أما فى مصر فقد كان مركز الأجانب فيما يتعلق بالملكية العقارية خيرا منه فى تركيا ، اذ بينما الأجانب فى سائر أجزاء الدولة العثمانية لم يكونوا يستطيعون قبل قانون سنة ١٨٦٧ امتلاك الأراضى ، فانهم فى مصر كانوا يستطيعون ذلك منذ بداية القرن التاسع عشر . ذلك أن محمد على باشا ، رغبة منه فى تشجيع الأجانب على الهجرة الى مصر ، كان قد سمح لهم بامتلاك الأراضى رغم نصوص المعاهدات . وأنعم على كثير منهم ببعض الأبعاديات ، أى الأراضى غير المزروعة ، ملكية تامة ، بنفس الشروط التى كان ينعم بها على الأهالى ، واعفاها من الضريبة .

ثم أصدر سعيد باشا الأمر العالى المؤرخ ١٥ جمادى الأولى سنة ١٢٧٥ (١٨٥٨) ببيع الأراضى الخراجية التى تركها واضعو اليد عليها ، وسمح للأجانب بشرائها أسوة بالوطنيين . على أن هذا الشراء كان من مقتضاه امتلاك الأطيان

بموجب تقسيط من الرزنامة ، كالأبعاديات التى كان ينعم بها مجانا [١] .

وبموجب الأمر العالى الصادر فى ١٩ ربيع الآخر ١٢٧٧ (٤ نوفمبر ١٨٦٠) رخص للأوروبيين بانشاء وابورات لحليج القطن فى الأراضى التى يحوزون منفعتها من الأهالى ، انما تكون تلك الوابورات خارجة عن بناء مساكن النواحى ، وبشرط معاملتهم أسوة الأهالى رعايا الحكومة .

وعلى ذلك يكون الأجانب قد حصلوا على حق امتلاك الأراضى فى مصر قبل صدور قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٨٦٧) . فيعد هذا القانون أنه أقر الحالة القائمة [٢] .

بيد أنه فى الواقع لم يوجد فى مصر كثير من القيود الواردة فى قانون ٧ صفر ، من ذلك أنه بناء على هذا القانون يراد بمحل الاقامة منزل السكن وتوابعه ، أى الأجزاء المشتركة والأحواش والحدائق والمحال المتصلة بها المحاطة بأسوار ، بينما أنه فى مصر يشمل كل مكان يقوم فيه الأجنبى بأعمال تجارته أو صناعته أو مهنته . « وفيما يتعلق بالاختصاص القضائى قد صرحت المحاكم القنصلية

---

(١) الأحكام المرعية ليعقوب أرتين باشا ص ٦٠ .

(٢) راجع استئناف مختلط ٣ ابريل ١٨٩٠ (٢ ص ١٨١) ، ٤ يونيه ١٨٩١ (٣ ص ٣٦٥) ، ٢٩ نوفمبر ١٨٩٤ (٧ ص ٢٥) .

وقد حكم بأن الأجانب خاضعون أسوة بالوطنيين لدفع الضرائب الوقتية أو المئوية المضافة على الضريبة العقارية المنصوص عليها فى القانون الصادر فى ١٣ سبتمبر ١٩٠٩ ، وذلك تطبيقا للقانون العثمانى الصادر فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ ، الذى بمقتضاه قد رخص للأجانب بأن يتمتعوا بحقوق ملكية العقارات أسوة برعايا الدولة ، وعلى الأخص بشرط ايفاء جميع التكليفات والأموال المربوطة أو التى تربط مستقبلا على العقارات الداخلة فى دائرة المدن أو الخارجة عنها بأى شكل وبأى عنوان كانت — وأن قاعدة المساواة بين الأجانب والوطنيين ازاء الضريبة العقارية المقررة بهذا القانون تبقى قائمة بالرغم من اختلاف الضرائب باختلاف المديريات ، فان هذا الاختلاف ليس الا نتيجة لحاجات كل دائرة وللاستقلال المركزى لكل مديرية فيما يتعلق بتقرير الضريبة — وأن المساواة بالنسبة للضريبة العقارية متوافرة ما دام جميع ملاك كل دائرة خاضعين لنفس الضريبة الواحدة (استئناف مختلط ٢١ مارس ١٩١٢ (٢٤ ص ٢١٣) .

قبل سنة ١٨٦٧ باختصاصها فى مواد الملكية العقارية أسوة بما قررته من اختصاصها فى الدعاوى المدنية الأخرى التى يكون رعاياها أطرافا فيها . وعند انشاء المحاكم المختلطة فى سنة ١٨٧٦ جعلت جميع المنازعات فى المواد العقارية الناشئة بين أجانب ووطنيين أو بين أجانب مختلفى الجنسية أو بين أجانب متحدى الجنسية من اختصاص هذه المحاكم الدولية[١] . والقيود الواردة بخصوص الملاك الأجانب المقيمين على مسافة من القنصلية تزيد على تسع ساعات لا يعمل بها فى مصر . وجرت عادة الحكومة المصرية على أن تعرض على الدول جميع القوانين الجديدة التى تمس الملاك قبل تطبيقها على الأجانب . على أن المحاكم المختلطة قد قضت[٢] بأن جميع اللوائح المحلية المتعلقة بالملكية تطبق على الأجانب »[٣] .

وقد صدر الأمر العالى فى ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ (٢٩ جمادى الأولى سنة ١٣٠٦) بشأن تطبيق لوائح الضبط المختصة بالأهالى والأجانب . ونص على ما يأتى :

---

(١) راجع لائحة ترتيب المحاكم المختلطة :

المادة ٩ : تختص هذه المحاكم دون غيرها بالحكم فى كافة الدعاوى الواقعة فى المواد المدنية والتجارية بين الأهالى والأجانب أو بين الأجانب المختلفى التبعية بما عدا ما يتعلق بالأحوال الشخصية ، وتحكم أيضا فى كافة دعاوى الحقوق العينية المتعلقة بالعقار الواقعة بين المتداعين أيا كانوا ولو من تبعة دولة واحدة .

وقد عدلت المادة ٩ بالأمر العالى الصادر فى ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠ كالآتى :

تختص هذه المحاكم دون غيرها بالحكم فى الدعاوى المدنية والتجارية الواقعة بين الأهالى والأجانب أو بين الأجانب المختلفى التابعية ما عدا ما يتعلق بالأحوال الشخصية . — وأما فى مسائل الحقوق العينية (العقارية) فلا تكون مختصة الا بنظر الدعاوى الواقعة بين الأهالى والأجانب أو بين الأجانب التابعين لدولة واحدة أو لدول مختلفة . — ولا تكون المحاكم المذكورة مختصة بنظر ما يقع من الدعاوى بين المجلس البلدى بالاسكندرية والأهالى (راجع مدنى مختلط ٥) .

المادة ١٣ : مجرد رهن عقار لمنفعة أحد الأجانب يوجب اختصاص هذه المحاكم بالنظر فى صحة الرهن وفيما يترتب عليه حتى فى بيعه جبرا وتوزيع ثمنه أيا كان واضع اليد والمالك (راجع مدنى مختلط ٩) .

(٢) راجع استئناف مختلط ٢٥ فبراير ١٨٨٧ (١٨٨٧ ص ١١٦) .

(٣) J .H. Scott — The law affecting foreigners in Egypt, p. 137.

بعد موافقة الدول [١] :

مادة ١ — ابتداء من أول فبراير سنة ١٨٨٩ تحكم المحاكم المختلطة المصرية بمقتضى ما يكون متبعا الآن أو ما تصدره فيما بعد حكومتنا من الأوامر الخاصة بالأصول المتعلقة بالأراضى والجسور والترع وحفظ الآثار القديمة والتنظيم والاجراآت الصحية والضبط والربط فى المحلات العمومية كالفنادق (اللوكاندات) والقهاوى والمنازل المفروشة المعدة للايجار والخمامير ومحلات المومسات وغير ذلك ودخول الأسلحة والمواد القابلة للانفجار أو الخطرة و بيعها وحملها وعوائد الصيد ولائحة العربات وغيرها من وسائط النقل والضبط والربط فى المين والملاحة والكبارى والتسول ودوران الانسان على هوى نفسه والتجول للبيع وغيره والمحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة وعلى وجه العموم جميع اللوائح الدائمة والعامة المختصة بالضبط والربط والأمن العمومى [٢] .

مادة ٢ — الأوامر التى تصدر فى هذه المواد يصير نشرها بعد قرار من الجمعية العمومية بمحكمة الاستئناف التى تقتصر على التحقق من الأمور الآتية وهى :

(أولا) أن القوانين واللوائح المقدمة للنظر فيها هى عمومية وتسرى على جميع سكان القطر بدون استثناء .

(ثانيا) لا تشتمل على حكم مخالف لنص المعاهدات والاتفاقات وأن أحكامها لا تشتمل على عقوبات أشد من عقوبات المخالفة [٣] .

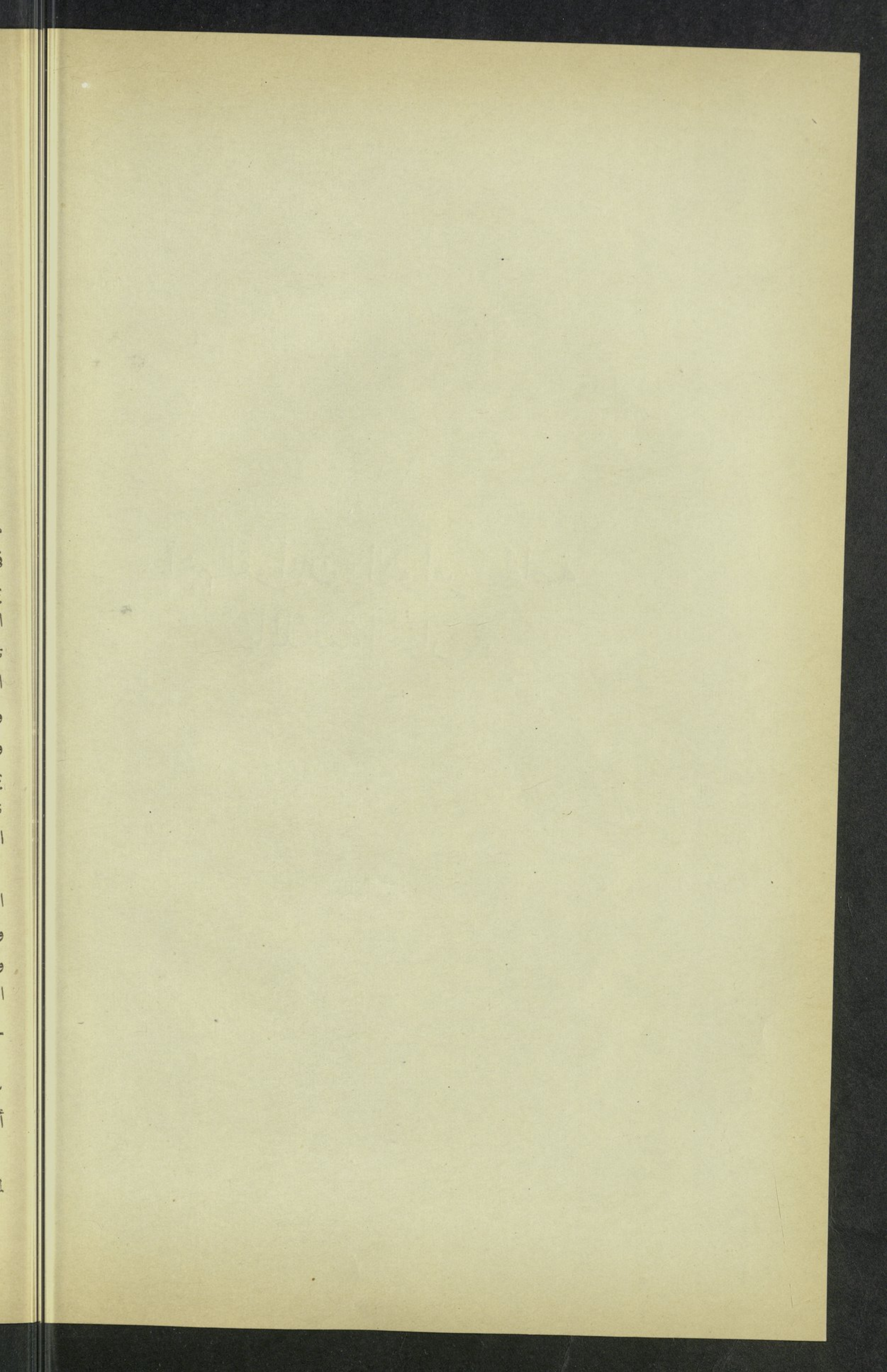
---

(١) ألمانيا والنمسا والمجر والبلجيكا والممالك المتحدة بأمريكا وفرنسا وبريطانيا العظمى واليونان وايطاليا والفلمنك والبورتغال والروسيا وأسوج ونروج .

(٢) لوائح الضبط المتعلقة بملكية العقار تسرى على الأجانب بمقتضى القانون الهمايونى الصادر فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيه سنة ١٨٦٧) — تراجع الأحكام السابق الاشارة اليها تعليقا على هذا القانون .

(٣) اذا حصل شك فى تفسير النص العربى لأى قانون فمن المفيد الرجوع الى النص الفرنسى والاستعانة به على فهم المعنى المقصود وبالأخص فى حالة تطبيق القوانين واللوائح المصدق عليها من محكمة الاستئناف المختلطة طبقا للأمر العالى الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ (قرار لجنة المراقبة القضائية ٢٠ ديسمبر ١٩٠٨ المجموعة ١٠ رقم ١٠٤ ص ٢٤٨) .

أهم القوانين والاوامر الخاصة بالملكية العقارية



اللائحة السعيدية

لائحة الأطيان التى صدرت بأمر عال فى ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ (٥ أغسطس سنة ١٨٥٨)[١] وعرفت باللائحة السعيدية نسبة الى المرحوم محمد سعيد باشا الذى صدرت فى أيام حكومته

أمر عال صادر فى ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ نمرة ١٤٥ لنظارة الداخلية

لما تنوعت اشكالات وتداعيات قضايا الأطيان أمرنا بأن ينظر فى ذلك وتعمل لائحة مستوفية للشروط حاوية ما يلزم اجراؤه والتطبيق عليه بقطع النظر عن اللوائح السابق صدورها فى خصوص الأطيان بل تكون قائمة بذاتها مشتملة على الأحكام اللازم اتباعها وقد عملت بمجلس الأحكام ثم نظرت بالمجلس الخصوصى ثم بالمعية وبعدها بالخصوصى أيضا حتى وردت هذه اللائحة المحتوية على مقدمة وثمانية وعشرين بندا وخاتمة وبما أن جل مقصودنا انما هو تنظيم تلك اللائحة والاقتداء بموجبها فى بت الأحكام وعدم الاستشكال فيها وقد نظرت اللائحة المذكورة ثلاث دفعات آخرها بالمجلس الأخير العمومى وانتهت على الوجه الذى أوضحتم وبمناسبة ما سبقت به الاشارة فى أوامرنا من التأكيد فى دقة النظر ضرورة صار التأمل والتفكير كما يجب حتى انه لم يكن شىء من الملحوظات الا ورد على البال وأعطى عنه الحكم بما يناسبه فبناء على ذلك قد وافق لدينا اجراء موجب ما فيها وأصدرنا أمرنا هذا اليكم ليصير نشرها الى الجهات باتباعها واجراء مقتضياتها والقضايا الموقوفة يجرى تطبيق أحكامها على حسب البنود الواردة فيها كما تعلقت به ارادتنا .

(المقدمة) بما أنه صدرت الارادة السنية لمجلس الأحكام بترتيب لائحة لفصل مشاكل الأطيان بحيث بايجادها يلغى ما يكون سبق نشره فيما يتعلق بذلك من الأوامر واللوائح والمنشورات ويصير الاتباع والعمل بموجب هذه وقد كان المجلس أجرى اعمال اللائحة المرقومة وبعد أن عرضت للأعتاب السنية وأعيدت بقصد رؤيتها أيضا بالمجلس الخصوصى وقد نظرت وبعد اثبات ما لزم علاوته ومحو ما لزم محوه بها وعرضها صار استنباط لائحة منها بمعرفة المعية مع

---

(١) هذه اللائحة حصل تعديلها بلائحة أخرى صدر عليها أمر عال فى ٧ شعبان سنة ١٢٩٢ . وقد درج فيما يلى نصوص اللائحة الأصلية وكل ما أدخل بها من المحو والاثبات بمقتضى أحكام اللائحة الثانية .

ولو أن كثيرا من نصوص هذه اللائحة قد بطل العمل به الا أننا رأينا أن نأتى بها كاملة لما لها من الشأن العظيم من الوجهة التاريخية ، اذ هى فى الواقع أساس النظام العقارى فى مصر .

ما تلاحظ علاوته عليها ومحوه منهـا بحضور من استحضر بالمعية من حضرات مديرى بحرى وصدرت الارادة السنية للداخلية رقم غاية شوال سنة ١٢٧٤ تشير بمنطوقها السامى عن حصول رؤية ذلك بالداخلية بحضور اثنين من مديرى الوجه القبلى وآخرين من مديرى الوجه البحرى واذا لاح شىء بخلاف الوارد باللائحة التى عملت بالمعية تصير المكالمة عنه بما يقتضى حتى يستقر الأمر على ما يرى استحسانه فبمقتضى الارادة السنية المشار اليها قد حضر من حضر من حضرات المديرين وبحضور حضرات أرباب المجلس الخصوصى صارت تلاوة ما ذكر وجرت المداولة فيما لزم استحسان محوه أو اثباته على حسب ما ترا آى واستقر عليه الحال وقد عملت عنه هذه اللائحة كما هو آت ذكره أدناه .

البند الأول — بما أنه من المقرر فى أصول الشريعة أن الأراضى الخراجية الميرية لا يجرى فيها الميراث بحيث لو مات شخص من أربابهـا عن ورثة لا تعطى لأحد من ورثته بطريق الميراث بل لبيت المـال أن يوجهها لمن شـاء لـكن متى كان للميت ورثة شرعيون فمراعاة لتعيشهم وعدم حرمانهم من انتفاعهم يكون أحق وأولى من الغير فبناء على هـذا يقتضى أن الأطيـان التى يتوفى أربابها عنها يصير توجيهها الى ورثتهم الشرعيين ذكورا كانوا أو أناثا بحيث يكون أخـذهم لذلك بنسبة تقسيم الميراث الشرعى فيما يتركه المتوفى لـكن بشرط أن يكونوا مقتدرين على زراعتها وتأدية خراجها ولو بواسطة الوكلاء أو الأوصياء الذين يصير تنصيبهم عليهم بمعرفة القاضى عن يد الحـكومة وأما من يتوفى ولم يترك ورثة ذرية ولا أقارب فما يتركه من الطين يصير محولا لجهة بيت المـال ويجرى العمل فيه كما يأتى ايضاحه بالبند الثالث .

البند الثانى — من أجل أنه قد يوجد بالنواحى أشخاص من ذوى العـائلات فمن يتوفى منهم ويترك أولادا أو أقارب وجميعهم مقيمون فى عيشة واحدة ومجرون زراعة الأطيان سوية والقائم بتكليف الأطيان أرشـدهم فمثل هؤلاء ما دام زمام الطين يكون قلما واحـدا على جملة نفوس العـائلة والتكليف على شخص واحد منهم بدون بيان حصة كل شخص على حدتها فلأجل بيان حقوقهم تعمل لهم قائمـة تقسيم بمعرفة كبير العائلة بالأسماء والمقادير التى تخص كلا منهم ذكورا كانوا أو أناثا ويكون ذلك بحضورهم جميعـا وبحضور مشايخ الناحية أيضا وبعد رؤية تلك القـائمة بالمحـكمة الشرعية واقرارهم بصحة ما فيها وتحرير الاشهاد الشرعى عليها بذلك بعد الاعتراف وتسجيلها بالمحـكمة الشرعية وبالمديرية أيضا والشرح عليها من المديرية بالاعتماد تحفظ تحت يد الأرشد المـكلف عليه الطين(١) ولا يعتبر فى ذلك مـدة وضع يد الأرشد على الطين وتـكليفه باسمه فى هذا الباب عن المدة التى مضت سواء كانت المدة كثيرة أو قليلة بل يكون اعتبار مدة وضع اليد فى هذا الباب هو على ما يجرى تقسيمه من الآن .

« ومن يريد الانفصال من العائلة يكون فرزه باستحقاقه فقط انما الفرز لا يكون الا »
« بعذر واضح بعد التحقيق وثبوت العذر لأجل عدم تشتت العـائلة وعدم انحلال عمارية »

---

(١) صدر أمر عال فى ٩ يوليه سنة ١٨٨١ بالغاء تكليف الأطيان على اسم أرشد العائلة .

« المحل خشية من تفرق باقى العائلة وخراب البيت » (١) .

أما اذا كان بحسب الأجل المحتوم تحصل وفاة الأرشد المكلف عليه الطين أو أحد العائلة فحصة المتوفى المخصصة له فى الطين يجرى فيها مقتضى البند الأول وباقى الحصص تكون باقية لأربابها يجرون زراعتها بواسطة أرشدهم الذى يقدمونه لذلك بحسب رضاهم لأجل عمارية العائلة بدون تفرق اذ ما دامت العائلة يوجد فيها الأرشد الذى يقوم بفرائض الزراعة وفتح البيت لا يحصل تفرقهم ولا خراب البيت ما دام جميع العائلة متراضين بذلك وأما اذا تأخر الأرشد عن أعمال القسمة للعائلة فالعائلة ملزومون بالتشكى فى حقه وبحصول التشكى من أحد العائلة يترتب الجزاء على ذلك الأرشد واذا لم يحصل تشكى من العائلة وصارت الكيفيه معلومة للمديرية بواسطة حصول التشكى من غيرهم فمع اجراء البحث بالدقة من المديرية يترتب الجزاء كالقانون على الأرشد وعلى العائلة البالغين الراشدين فى مقابلة سكوتهم على تأخر الأرشد عما ذكر وأما الغير الراشدين شرعا منهم فلا يترتب عليهم جزاء وبعد ترتيب الجزاء السالف ذكره يصير أعمال القسمة فاذا مات الأرشد قبل القسمة فيترتب من العائلة من يليق بدله للأرشدية برضا الجميع وباطلاع المديرية وبوقته تجرى القسمة كما ذكر وهذا بخلاف ما اذا كان الأرشد أو خلافه من العائلة اكتسب طينا من جهة أخرى ويريد اخراجه عن القسمة فهذا لا يدخل فى القسمة بل انه بعد التحقيق والثبوت متى اتضح أنه خارج عن الاكتساب الروكى فلا يدخل فى القسمة بل يكون خاصا به .

تنبيه — التكليف يكون على الأكبر بمقتضى قرار النواب الصادر فى سنة ١٢٨٥ .

بند محذوف (٢) — الأراضى التى يصير انحلالها لجهة بيت المال بحسب المدون بالبند الأول يصير توجيهها بمعرفة المديرية لمن يرغب فيها انما أهالى البلدة يكونون أحق من غيرهم كما اذا كان ناس من أهالى البلدة لم تكن لهم أطيان أو أطيانهم قليلة عن كفايتهم فهم يكونون مقدمين عن خلافهم والا فأهل النواحى المجاورة أحق من الغير وعلى كل حال فلا يجوز الاعطاء الا بعد تحصيل مبلغ أربعة وعشرين غرشا عن كل فدان عوائد رسم السند الذى يعطى من المديرية بالانتقال ويلزم أن تكون السندات مطبوعة على موجب رسم الطبع الذى يعمل بمعرفة الحكومة واذا لم يوجد من يعطى له على هذه الكيفية فتعطى لمن يرغب فى زراعتها فقط بالمال المقرر مؤقتا لحين ظهور من يرغب أخذها مع ملاحظة الأولوية ويعتبر فى ذلك تحديد مدة خمس سنوات أعنى أنه فى بحر هذه المدة ان ظهر من يريد أخذها بالرسم

---

(١) العبارة المؤشر عليها بأقواس حذفت من هذا البند بالكلية لأن قرار مجلس شورى النواب الصادر فى سنة ١٢٨٥ قضى بعدم الفرز .

(٢) هذا البند كان الثالث وحذف ، لأن الأراضى التى تؤول لبيت المال وتعطى بالرسم صدر عنها أمران : أحدهما فى سنة ١٢٧٨ ، والثانى فى سنة ١٢٩١ بما يجب اتباعه فى شأنها .

المعين والذى تكون تحت يده لا يرغب فى أخذها بالرسم المذكور فتعطى لمن يريد الأخذ انما تصير الملاحظة للأولوية وأما اذا رغب فيها من هى تحت يده مع دفع الرسم فهو يكون أولى بابقاء منفعتها له وأما من بعد مضى الخمس سنوات وعدم وجود من يرغب فتبقى مع من هى تحت يده أثرا له من غير رسم فأما الميرى اذا أراد أخـذها فى بحر تلك المدة ولو مع ظهور من يرغب أخذها بالرسم فله الأخذ وكذلك اذا لزمت للأشغال الموضحة بالبند العاشر فله الأخذ أيضا بالتطبيق على البند المذكور انما من حيث ان الأراضى الميريه لا يجوز تعطيلها فحينئذ يقتضى أن بوفاة أى شخص اذا كان غير موجود من يكون أحق بأخذ طينه بطريق الأولوية أو ليس يمكن حضوره فى مـدة يسيرة قبل فوات وقت الزراعة فتعطى لمن يكون موجودا من المستحقين بعده .

البند الثالث (١) — انه موجود فى الحكومة المصرية نساء حريمات من الأهالى بأيديهن أطيان ومكلفة عليهن بحسب الجارى وهن قائمات بتأدية الخراج فـكذا مثل هؤلاء يجرى فى حقهن حكم هذه اللائحة .

البند الرابع (٢) — من حيث ان الأراضى الميرية الخراجيـة لا تملك للمزارعين فيها بل ليس لهم فيها الا حق الانتفاع بها فقط ما داموا يتعهدونها بالزراعة فاذا تركوها اختيـارا مدة تبلغ ثلاث سنوات سقط حقهم فيها وذلك بحسب أصول الشريعة الغراء ومع كون الحـكم الشرعى قضى بتحديد الثلاث سنوات لكن بطريق العرف لما تلاحظ من واقعات أحوال الأهالى جوز علاوة سنتين أخريين على ذاك الميعاد لتكون المدة خمس سنوات وبمقتضى ذلك يلزم أن كل من كانت تحت يده أطيان من الأراضى الميرية الخراجية ذكرا كان أو أنثى ومكلفة عليه وواضع يده عليها خمس سنوات فأكثر وقائم بما عليها من الخراج لجهة الميرى فلا تنزع من يده ولا تسمع فيها دعوى ولا قول من أحد بوجه من الوجوه ولا طريقة من الطرق حيث كانت الأرض خراجية ميرية تطبيقا على الأصول الشرعية وذلك ما عدا الأطيان التى بالغاروقة والايجـار والشركة وأما تلك فسيأتى توضيح حكمها بالبنود الآتية بعده. ومن كون جملة قضايا موجودة باليد تتعلق بتداعى الأطيان وموقوفة بدواوين الحكومة انتظارا لنهو هذه اللائحة فهذه متى كان وضع اليد على الطين يبلغ مدة خمس سنوات قبل حصول التداعى فيمضى حكمه على موجب هذه اللائحة وأما مدة وضع اليد التى حصلت على الطين فى مدة المرافعة والتحقيق التى لم يكن انقطع فيها الحكم فلا يعتبر احتسابها من مدة الخمس سنوات المحددة (٣) .

البند الخامس (٤) — ان مطلق الأطيان التى انقطع النزاع فيها على مقتضى اللوائح

---

(١) هذا البند كان ترتيبه فى اللائحة الأصلية الرابع .

(٢) هذا البند كان الخامس .

(٣) من وضع يده على أطيان خراجية مدة خمس سنوات وكلفها باسمه ودفع ما عليها من الأموال فى المدة المرقومة صارت الأطيان المنوه عنها استحقاقا له فلا تسمع بشأنها الدعوى عن ذلك (راجع البند الرابع من اللائحة السعيدية) . — استئناف أهلى ٤ يناير سنة ١٨٩٤ القضا ١٨٩٤ ص ٥٣ .

(٤) هذا البند كان السادس .

السابقة أو بمقتضى أوامر أو بعمل رابطة فيها لقطع النزاع ما بين واضع اليد والمنازع بشروط معلومة وفصل الحكم فيها بما تم عليه الحال أو على مقتضى قانون الشرع المنيف بموجب سند شرعى لا يصير سماع قول فيها من أحد بل يصير الاجراء فيها على حسب ما تم عليه الحال بوقتها سواء كانت من الأطيان الخراجية أو كانت رزقة ولا يلزم فيها تجديد دعوى بالثانى على مقتضى هذه اللائحة وأما القضايا التى فى اليد ولم يتقدم فيها حكم وهى الآن فى بحر التحقيق من غير قطع حكم فيها بما ذكر فيكون الاجراء فيها على نمط هذه اللائحة .

البند السادس (١) — « من حيث انه قد يوجد أشخاص متسحبون تركوا أطيانهم وبعد مدة يحضرون يطالبون بها فهؤلاء يقتضى أن الشخص المتسحب اذا ترك أطيانه ينظر فى المدة التى تركها فيها فان كانت تبلغ مقدار خمس سنوات فأكثر وهى مع واضع اليد فلا تعطى للمتسحب بل تصير حق واضع اليد بمقتضى البند الخامس وهذا فيما مضى وأما من الآن فصاعدا اذا تسحب أحد وعائلته من الناحية فالمشايخ ملزومون أن يعرضوا عنه بوقته واذا كان وقت تسحبه أوان زراعة فالأطيان أثريته تعطى بالرسم لمن يرغب فيها به أو مؤقتا اذا لم يوجد من يرغب أخذها بالرسم كما هو مذكور بالبند الثالث وذلك ملاحظة لعدم تعطيل الأراضى من الزراعة واضرار بيت المال واذا كان تسحبه ليس فى أوان الزراعة فيصير انتظاره لأوان الزراعة كذا اذا كان أحد من الأهالى ترك بلده وهو فى أشغال خصوصية متعلقة به بجهة أخرى وبداعى اشتغاله مكث مدة وأقام بدله من يقوم مقامه من ذوى الاقتدار على القيام بشعائر زراعته وأداء الأموال والمطاليب فمثل هذا لا يعد من المتسحبين ولا يعامل بما يعاملون به أما اذا حصل عجز من المقيم بأشغاله عن أداء أشغال الزراعة ووفاء أموالها ومطاليبها فمن حيث هو يعلم محل اقامة صاحب الأصل فتصير المخاطبة بمعرفة الحكومة عن احضاره ويتحدد له ميعاد بمناسبة محل اقامته فان حضر أو عين بمعرفته من يقوم بالوفاء فيها والا فالمديرية تتصرف فى الطين بالرسم المقرر لمن يرغب أو مؤقتا اذا لم يوجد من يرغب لأخذه بالرسم كما سلف عنه الذكر بالبند الثالث انما يكون ذلك من بعد تحقق محاولة صاحب الطين بمعرفة المديرية ومضى الميعاد الذى يتحدد له وأما اذا كان شخص غائبا أو تسحب من غير عائلته قبل صدور هذه اللائحة وصار وضع يد الغير على أطيانه بسبب عدم التفاته الى زراعتها وعدم تعيين من ينوب عنه بها وبلغت مدة تركه فيها خمس سنوات لحين صدور هذه اللائحة فلا تسمع له دعوى فى تطلبه للأطيان بل ان الطين يكون حق واضع اليد بمقتضى الموضح بالبند الخامس وأما اذا لم تبلغ هذه المدة وكان المتسحب له أولاد أو أقارب ويقدرون على زراعتها ويطلبونها فتعطى لهم » (٢) .

اذا كان أحد المشايخ أو الأهالى أو خلافهم كائنا من كان له أطيان أثرية وبسبب جناية منه حكم عليه بجزاء فيه ابعاد وتوجه الى محل جزائه بحسب جنحته فبمعرفة المديرية تعطى أطيانه لمن يقوم بها من أولاده أو أقاربه لأجل زراعتها وتأدية أموالها ومطاليبها لحين انقضاء مدة

---

(١) هذا البند كان السابع .

(٢) العبارة التى بين هاتين العلامتين « » حذفت كلها من نص البند الأصلى لأن أطيان المتسحبين صدر عنها أمر عال فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٠ .

مجازاته وبعودته تسلم له أطيانه كما كان ولا تعتبر فى ذلك مدة مجازاته سواء كانت كثيرة أو قليلة أما اذا مات المجنوح بمحل المجازاة فالأطيان التى تتخلف عنه يجرى فيها مقتضى البند الأول .

البند السابع (١) — من كون أن الأطيان الميرية الخراجية ولو أنها بحسب أصول الشريعة المطهرة لم يكن لأحد فيها توارث ولا رهن لكن بالنظر لمراعاة العمارية والتمدن واستحصال التعيش وحسن التوطن قد تصرح بالبند الأول تحويل انتفاع أطيان من يموت الى ورثته الشرعيين ذكورا وأناثا كما أنه قد تجوز بالبند العاشر لأصحاب الأثر حصول افراغ انتفاع الأطيان أثريتهم لمن يريدون ، فبالتطبيق على ذلك يتجوز فى رهن الأطيان بالغاروقة من الآن فصاعدا من صاحب الأثر الى من يريد بشرط أن يكون ذلك باطلاع المديرية ويكون التكليف باسم الذى أخذ الأطيان بالغاروقة بشرط أن يذكر فى التكليف أن ذلك أثر فلان وأما عن الماضى الذى صار اجراؤه من الرهنية فالذى مضى عليه مدة خمس عشرة سنة وكان الطين موضوعا عليه يد المرتهنين فلا تسمع فيه دعوى أما اذا لم تكن مضت عليه المدة المذكورة وكان اعطاء الطين بالرهنية بدون اطلاع الحكومة فهذا يصير تجديد سندات ديوانية له بالرهن باطلاع المديرية ويتحدد لاستكمال تجديد تلك السندات ميعاد سنة كاملة من وقت صدور هذه اللائحة لكل من رهن أطيانا من السابق وباقية الى الآن مرهونة لاجل اعتماد المعاملة بموجبها واذا كان بعد هذا الميعاد أحد يدعى أنه رهن أطيانا ويريد أداء رهنيتها وحاصل توقف من المرتهن فى تسليمها اليه ولم يكن بيده سند ديوانى باطلاع المديرية فلا تقبل له دعوى واذا كان أصحاب الأطيان يؤدون ما عليها من الغاروقة للمرهون عنده الطين فلهم أن يأخذوا أطيانهم من بعد اثبات رهنيتها واذا كان الراهن توفى وله ورثة كالموضح عنهم بالبند الأول فلهم أن يؤدوا الرهنية ويأخذوا الطين من المرتهن وذلك أيضا من بعد الاثبات وأما اذا كان الراهن توفى عن بيت المال فتبقى الأطيان تحت يد واضع اليد أثرية ولا يؤخذ منه رسم وأما المرتهن الذى يكون واضعا يده على أطيان مرهونة وفيما بعد توفى عن بيت المال فمن حيث ان ما دفعه المرتهن المذكور الى الراهن صار حق بيت المال فحينئذ اذا كان الراهن مقتدرا على أداء قيمة ما أخذه فيؤخذ منه الى بيت المال وترد الأطيان اليه وان كان غير مقتدر لا هو ولا أقاربه وموجود من يرغب لأخذ تلك الأطيان بقيمة الرهنية فيجرى رهنها عنده ويعد أن الرهن من صاحب الأطيان لهذا المرتهن ومطلوب بيت المال يؤخذ منه وعند اقتدار صاحب الأطيان يؤدى الرهنية للمرتهن المذكور ويأخذ أطيانه واذا لم يوجد من يرغب وصاحب الأطيان أو أقاربه يرغبون فى تخصيص قيمة الرهنية عليهم ويأخذون الأطيان فلا مانع من تخصيصها عليه أو على أقاربه الذين يرغبون فيها بالسند والضمانة بميعاد مستقرب بحسب ما يتلاحظ لمدير الجهة واذا كانوا لم يرغبوا فى ذلك أو لم يكونوا مقتدرين على أداء قيمة

---

(١) هذا البند كان الثامن .

الرهنية ولم يوجد راغب لارتهانها كما ذكر فمن حيث ان هذا يعد تعطيلا للخراج وهو لا يجوز فحينئذ تكون الأطيان محلولة لبيت المال يوجهها لمن يشاء بالرسم المقرر خلاف صاحب الأطيان وعائلته .

البند الثامن (١) — من حيث ان صاحب الأثر له أثرية منفعة الزراعة فى الأطيان كما ذكر فيما سلف وجار اعطاء الأطيان بالايجار من صاحب الأثر فله أن يؤجر لمن يريد بمعرفته انما يكون عقد الايجار من الآن فصاعدا عن سنة واحدة الى ثلاث سنوات فقط وبعد مضى المدة المذكورة اذا أراد المؤجر بتوافقه مع المستأجر ابقاء الطين تحت زراعته مدة ثانية فبحسب تراضيهما معا لا مانع من اجراء تجديد عقد الايجار عن مدة أخرى من سنة الى ثلاث سنوات حسب ما ذكر بدون أن يجبر المؤجر أو المستأجر على ابقاء أو أخذ الأطيان بعد انتهاء مواعيدها بحيث اذا كان المؤجر بعد مضى مدة الايجار يريد أن يستولى على أطيانه أو يؤجرها لغير المستأجر الأول عن سنة أو سنتين أو ثلاث كما ذكر فلا يمنع من ذلك ما دامت الأطيان أثريته وله حق المنفعة فيها ولأجل ضبط واعتماد تحرير شروط الايجارات ينبغى من الآن فصاعدا أن لا يصير عقد التأجير أو المشاركة الا بموجب سند ديوانى يصير تحريره بواسطة المديرية « أو بواسطة نظار الأقسام بحضور نواب الجهات المرتبين من الديوان »
« لأجل عدم المشقة على الأهالى فى الايجارات أو الشركات فى الأشياء الجزئية التى بينهم »
« وبين بعض بحيث ان الترخيص لنظار الأقسام خاصة فى ذلك لا يكون الا عن الذى من »
« فدان واحد لغاية عشرة أفدنة للاسم الواحد المستأجر من بعد تحقيق أثرية الطين لصاحبه »
« وما زاد عن هذا المقدار يكون اجراؤه بديوان المديرية » (٢) .

كما أنه لا يسوغ الترخيص من المؤجر للمستأجر فى فعل غرس ولا بناء فى الأطيان المستأجرة كليا بحيث ان المؤجر لو أراد الترخيص للمستأجر بذلك فالمدير أو ناظر القسم لا يقبل منه ما ذكر ولا يدرجونه فى سند الايجار وحاصل الأمر أن ايجار الأطيان لا يكون الا لمجرد زراعة الطين فقط فى المدة التى يصير عقد الايجار أو المشاركة عليها والأطيان التى تحصل عليها المشاركة يكون تكليفها باسم صاحب الطين لا باسم الشريك ويكون الايجار خاليا عما سوى ذلك مما يوجب التعقيد والاشكال وقيام التداعى واذا حصل عقد ايجار بخلاف ما ذكر بدون واسطة الحكومة فالحكومة لها أن تعامل من أجرى ذلك بما يستحقه من المعاملة نظير المخالفة بموجب القانون .

البند التاسع (٣) — الجارى من قديم الزمان أن المزارعين فى الأراضى الميرية الخراجية يسقطون حقوقهم من أراضى الزراعة ويفرغونها لغيرهم بموجب حجج شرعية فمن حيث ان

---

(١) هذا البند كان التاسع .
(٢) هذه العبارة حذفت من نص البند الأصلى .
(٣) هذا البند كان العاشر .

المزارع فى الأراضى الميرية يسوغ له شرعا أن يسقط حق انتفاعه منها لغيره وأن يفرغ عنها لغيره باختياره وان أصول الشريعة المطهرة تقضى أن لا ملك للمسقط ولا للمسقط له فى الأراضى الميرية الخراجية بل الملك فيها لجهة بيت المال لكن من حيث ان المزارع فيها له أثر وهو حق منفعة الزراعة فيسوغ له اسقاط حقه فى تلك المنفعة والفراغ والنزول عنها شرعا فيقتضى أن من الآن فصاعدا اذا وقع افراغ أو نزول أو اسقاط من أحد لأحد يلزم أن يكون ذلك بموجب حجج شرعية من محكمة تلك الجهة أو من النواب المأذونين بسماع الدعاوى الشرعية وكتابة الحجج ويكون ذلك بعد الاستئذان من المديرية وصدور الاذن منها بتحرير الحجة من بعد التحقيق بأن الأطيـان حقه على مقتضى ما هو مدون بهذه اللائحة مع استيفاء الشروط الآتى ذكرها وهو أنه بعد تمام الاسقاط والفراغ والنزول يكتب فى الحجـة شروط على المسقط له أو المفرغ له بأنه اذا لزم الحال الى مصلحة الرى لعمل جسور أو ترع أو قناطر أو لزم أعمـال طرقات أو بناء ونحو ذلك بحسب لزوم المصلحـة ودخل فيها شىء من تلك الأطيان أى الأطيان الخراجية خلاف الأطيان الغير خراجية أى خلاف الأطيـان المملوكة فلا يكلف الميرى بشىء فى مقابلة ذلك خلاف رفع مال الأطيان التى أخذت فى تلك العمليات وأما اذا دخل فيها شىء من الأطيان المملوكة فيعطى لأربابها بدلها أو قيمتها وكذا يشرط على المسقط له أو المفرغ أو المباع لهما سواء كانت الأطيان خراجية أو مملوكة أن يكون ممتثلا الى القوانين واللوائح والأوامر التى تصدر من الحكومة ويكون ملزوما بسداد الأموال وأداء المطـاليب الميرية حسب ما يصير على أهالى الناحية وهكذا يشترط فى سـائر الحجج التى تتحرر من الآن فصاعدا واذا تبين فيما بعد أن المسقط له أو المفرغ له أجرى مخالفة شىء من الشروط المذكورة فيجبر على الاجراء بموجبها بدون مخالفة هـذا مع الحذر من كتابة حجج اسـقاط أو افراغ أو نزول على خلاف الشروط المذكورة من بعد التراضى من المسقط والمسقط له واذا كان بعد هذا يظهر وجود حجج محررة من بعد تاريخ صدور هذه اللائحة وتكون مخالفة لهذه الشروط أو سندات عادة مكتوبة بالاسقاط والافراغ والبيع فلا تعتبر وترد الأطيان الى المسقط والثمن للمسقط له مع ترتيب الجزاء عليهما وعلى القاضى بحسب القانون (يراجع قرار المجلس الخصوصى الصادر عليه أمر عال فى ١٩ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٣) .

البند العاشر (١) — ان حجج الأطيان السابق كتابتها قبل هذه اللائحة من القضاة الذين بالمحاكم الكبار أو من النواب الشهيرين الذين كانوا مرخصين فى المرافعات والدعاوى الشرعية وكتابة الحجج يلزم اعتبارها والعمل بها حيث كانت مسجلة فى سجل أحد القضاة أو النواب المذكورين « حسب ما هو مدون بلائحة القضاة الصـادر عليها الأمر الكريم بالاجراء على موجبها » (٢) وأما الحجج التى من النواب الصغـار غير المشهورين مثل نائب شرع بلدة صغيرة أو كفر فلا تعتبر بل يصير تغييرها بحجة من القضـاة الذين بالمحاكم الكبار أو النواب

---

(١) هذا البند كان الحادى عشر .

(٢) الجملة المؤشر عليها بأقواس قد محيت من نص اللائحة الأخيرة .

الشهيرين اذا لم تمض خمس سنوات على وضع اليد على الأطيان المذكورة وقد تحدد ميعاد سنة كاملة من وقت صدور هذه اللائحة لتغيير الحجج المماثلة لذلك أما اذا كان مضى على وضع اليد خمس سنوات فأكثر من بعد تكليف الأرض عليه فلا يلزم تغيير تلك الحجج بل يكتفى بوضع اليد مدة الخمس سنوات المذكور عنها بالبند الخامس من هـذه اللائحة وأما اذا لم يكن مضى خمس سنوات مع واضع اليـد المشترى ولم تكن الحجة التى معه من النواب المأذونين بل من نواب صغيرين أو سندات شرعية فيما ذكر يلزم تغييرها من المحاكم الـكبار بحضور الفريقين وان وجـد أن البائع قد توفى أو تسحب ولا يستدرك طلوع الحجـة مرة أخرى فمثل ذلك يصير تحقيقه بالمديرية اذا ظهر مدع ينازع واضع اليد وهذا عن الذى سبق ومن الآن فصاعدا لا تتحرر الحجج الا من المحـاكم الـكبار أو من النواب المأذونين فى كتابة الحجج وسماع الدعاوى كما هو مصرح بالبند العاشر من هذه اللائحة وحيث انه بحسب مستلزمات المصلحة لا يخلو الحـال من الاحتياج لأخذ أطيان من الأطيان الخراجية وادخالها فى مصلحة الرى فى أعمال الجسور والترع والقناطر والأبنية ونحو ذلك فهو وان كانت المصلحة مكلفة برفع المال عن أرباب تلك الأطيان وخصمه على جانب الميرى اذ أن الأراضى ميرية خراجية ومزارعوها بنوع الأثرية لهم فيها حق الانتفاع ما داموا يتعهدونها بالزراعة الا أنه ربما أن بعض أرباب الأطيـان التى تدخل أطيانهم أو بعضها فى العمليات المذكورة يحصل لهم ضيق معـاش بسبب ما أخذ منها حيث كانوا متعيشين من الانتفاع بزراعتها أو ربما البعض منهم يكون فى جملة نفوس من العـائلة والمتبقى له فى الطين بعد المأخوذ منه بالعمليات المذكورة لا يكفى لتعيشهم فرعاية لرفع تلك التضررات وملاحظة لحسن التوطن والعمارية يلزم أنه بمعرفة المديرية التى يقع ذلك فى نواحيها اذا كان يتحقق لحضرة المدير ويترا آى له حصول تضرر وضيق معاش لأحد من المأخوذة أطيانهم أو بعضها من الآن فصاعدا بالعمليات المذكورة ويكون محتاجا لأخذ بدلها فما دام توجد بالنـاحية أطيـان أبعادية غير ممولة سواء كانت نازلة فى المزاد أو غير نازلة فى المزاد ما عدا أطيان الجزائر فيعطى له منها ما يقتضى اعطاؤه له بدلا بمعرفة حضرة المدير واذا لم يوجد ذلك بالنـاحية وتوجد بها أطيان متروكة عن أربابها فيعطى له منها البـدل أو بقدر ما يحتاجه من ضمن البدل حسب رغبته وان لم توجد أطيان بالناحية من هذا القبيل وتوجد بها أطيان محلولة عن أربابها وصارت حق بيت المال فيعطى له منها بدون تأدية رسم السند حيث هو أحق بالأخذ منها عن سائر من يتقدم خلافه لأخذها من أهالى الناحية أو المجاورة .

وأما اذا لم توجد بتلك الناحية أطيان مما ذكر يعطى منها البدل ويرغب صاحب الطين أن يأخذ البدل من البلاد المجاورة فيعطى له على وجه ما توضح تفصيله والذى يستوليه من الطين البـدل بأى وجه من تلك الوجوه يتقيد عليه بالضريبة المقررة بحوضه ويكون ذلك له بنوع الأثرية وأما اذا دخل بتلك العمليات أطيان من الأطيان غير الخارجية أى المملوكة لأربابها فهذه يعطى بدلها لصـاحبها أو قيمتها بحسب ما تساوى (يراجع بند ٦ من قرار اصـلاحات المـالية وبند ٢٣ وبند ٢٤ من لائحة مجالس تفتيش الزراعة فى شأن الأطيان الخراجية التى تؤخذ للمنافع العمومية) .

البند الحادى عشر (١) — ان الأراضى الميرية الخراجية التى يصير فيها غرس أشجار وحفر سواقى وانشاء أبنية فمثل هذه الأراضى التى تصير مشغولة بما ذكر يكون للغارس أو البانى الذى هو صاحب الأثر ولورثته من بعده حصول التصرف فيها بسائر التصرفات الشرعية من بيع وهبة وغير ذلك من سائر التمليكات وهذا يكون اجراؤه من ابتداء صدور هذه اللائحة وأما الماضى فاذا كان توجد شروط بين صاحب الأثر والمستأجر أو المشارك أو الذى أخذ بالرهن وتلك الشروط تجوز البناء والغرس فى الأرض فبموجب الشروط المذكورة تتحرر الحجج اللازمة بتمليك ما يكون صار بناؤه أو غرسه فى تلك الأرض أما اذا لم تكن بينهم شروط ولم يحصل التصادق من صاحب الأثر على ما صار غرسه أو بناؤه فالغارس أو البانى بغير اذن وبغير شروط سواء كان صاحب الأثر نظره وسكت عنه أو غير ذلك فهذا يرفع أمره الى الشريعة الغراء ويجرى فصل الحكم فيه بمقتضى الأصول الشرعية وأما من الآن فصاعدا فالذى يريد ايقاف ما يثبت له تمليكه بالأوجه المتقدمة سواء كان صاحب أثر أو من تصدق له من صاحب الأثر أو ورثتهم فله أن يوقف ما أنشأه من البناء والسواقى وجميع ما يملكه مما له فيه حق القرار كما هو من مقتضيات الشريعة انما ذلك يكون باذن من المديرية واذا كان البناء أو الغرس فى جانب من الأرض وليس هو فى جميعها فلا تكون جميع الأطيان تحت تصرف أربابها كما ذكر بل ذلك يكون عن الجانب الذى صار فيه الغرس أو البناء من الأرض المذكورة والأطيان التى تكون مشغولة بالذى يصير ايقافه وهى عليها الخراج للميرى فاذا نظر وجه يحصل منه تعطيل الخراج المجعول عليها فبما أن ذلك لا يجوز تعطيله فيصير النظر فيها بالوجه الشرعى ويجرى فيها مقتضى أصول الشريعة لأجل عدم تعطيل الخراج وعلى أى حال فيشترط فى جميع هذه الأوجه أداء الأموال والمطاليب الميرية والشروط المذكورة فى البندين العاشر والحادى عشر ويتوضح ذلك بالحجج والوقفيات (يراجع بند ٦ من قرار اصلاحات المالية فيما يتعلق بمسألة الايقاف).

بند محذوف (٢) — من كون أن أطيان الأبعاديات والأطيان التى تظهر زيادة بالنواحى عن زمام المعمور الأصلى جار جعلها فى المزاد ونشر الاعلانات عنها عموما للجهات ودواوين العمومات والمجالس بأن كل من كان له رغبة يعطى مزايدة فيها وبانتهاء المزاد يجرى قيدها على من تنتهى عليه بحيث تكون أثرية له يتمتع بالانتفاع بها ويؤدى أموالها حسب المزاد ولكونها من بعد قيدها على من تنتهى عليه ضرورة أنه يجتهد فى تصليحها حتى تصير صالحة فاذا ظهر من يرغب المزايدة فى أبعادية يكون انتهى مزادها كما ذكر سواء كان قبل هذه اللائحة أو بعدها بقصد أخذها من أربابها بزيادة شىء على أموالها السابق ربطها بواقع المزاد لا يقبل منه ذلك بل تبقى تحت أيدى الراسى عليهم المزايدة أثرية لهم كما ذكر يتمتعون

---

(١) هذا البند كان الثانى عشر.

(٢) هذا البند كان الثالث عشر وحذف لصدور أمرين فى ١١ جمادى الأولى سنة ١٢٨٨ و ١١ ربيع الأول سنة ١٢٩١ بما يجب اجراؤه فى مثل ذلك.

بالانتفاع بها ما داموا مؤدين أموالها الميرية وأما اذا حصلت وفاة من رسا عليه المزاد بحسب انقضاء أجله المحتوم فيجرى فى حقه حكم البند الأول وأما اذا أراد الراسى عليه المزاد أو ورثته بعده ترك هذه الأبعادية فيجرى فى ذلك مقتضى البند الرابع عشر .

بند محذوف (١) — ان أطيان الأبعاديات التى تظهر زيادة عن الزمام وتجرى فيها المزايدة وتنتهى على من تنتهى عليهم وتتقيد لهم أثرية قد شوهد ان بعض الأشخاص الذين أخذوا الأطيان بالمزاد بالزيادة عن قيمة ما تساوى يتظلمون ويريدون الرجوع عنها وبعضهم يتظلمون بعدم الاقتدار على زراعتها فهؤلاء من حيث ان أخذهم كان برغبتهم فلا يسمع لهم قول بل على حسب ما رسا عليهم يتحصل منهم مال السنة التى وضعوا أيديهم عليها وبعد ذلك من يكون أخذ أطيانا بالمزايدة ويريد تركها بعد تحصيل ما عليه من المال مدة وضع يده يصير نزول الأطيان المذكورة بالمزاد بمعرفة المديرية ولا يقبل مزاد من الذى تنحى عنها بل يكون المزاد مع غيره بشرط أن يجعل لها ميعاد ثلاثة أشهر وينشر الى الجهات عموما بالاعلانات اللازمة وقبل انتهاء الثلاثة أشهر المذكورة بعشرة أيام كل من تظاهر له رغبة لأخذها يكون حضوره فى المديرية بنفسه أو حضور وكيل من طرفه بديوان المديرية وتعمل جمعية بحضور المدير وتصير المزايدة اللازمة والذى تنتهى عليه بوقتها تعطى له بحسب المدون فى البند الخامس عشر وأما الذى لم يحضر للمديرية فى الميعاد المذكور أو لم يرسل وكيلا عنه لأجل حصول المزايدة فلا تعتبر مزايدته بعد ذلك ولا تنزع الأطيان من يد الذى رسا عليه العطاء بل تعطى لمن يرسو عليه المزاد ويكون العمل بموجب ذلك فى كافة الأطيان التى تظهر زيادة وتعطى بالمزايدة على هذا الوجه وتكون أثرية لمن أعطيت له واذا دخل أوان الزراعة قبل انتهاء المزايدة ويخشى من بوار الأرض فلأجل عدم بوارها تصير زراعة الطين بمعرفة مشايخ الناحية وأهاليها فى سنتها بحسب ما تساوى باطلاع المدير وبانتهاء المزايدة يجرى الاعطاء حسب ما ذكر انما قبول المزاد لا يكون الا من الأشخاص الذين تعلم أحوالهم بالاقتدار على الزراعة وتأدية المال من بعد دقة الاستفحاص عن حقائق أحوالهم وأما ما عدا مثل هؤلاء الأشخاص الغير معلوم أحوالهم بالمديرية فلا تقبل منهم مزايدة الا بالضمانة القوية قبل المزايدة .

بند محذوف (٢) — من حيث ان تظهر أطيان زيادة بالحيضان المزروعة وتلك الزيادة من الاقتضاء ربطها بالمال والجارى فى أطيان الأقاليم البحرية بغير تقسيم الأراضى بكل ناحية بلفظة حيضان حيث الحوض الواحد قد يمكن أنه يحتوى على كمية أطيان لا أقل من خمسين فدانا فأكثر الى ما يقارب مائة وخمسين فدانا فأكثر أو أقل وأما المعتبر فى استعمال التقسيم فى أطيان أقاليم قبلى فانه بدل لفظة الحوض المعبر بها عن مقدار أطيان من المقادير السالف

---

(١) هذا البند كان الرابع عشر وحذف أيضا للسبب المذكور عن البند السابق .

(٢) هذا البند كان الخامس عشر وحذف أيضا للسبب المذكور عن البند الثالث عشر .

ذكرها فى أقاليم بحرى يعبر عنه بلفظة قبالة وأما اسم الحوض فى قبلى فلا يطلق الا على مقدار وافر من الأطيـان يبلغ ما يشوف على الخمسة عشر ألف فدان فأكثر وأقل وحيث كما سلف الذكر ان الزيادة التى تظهر فى الأطيان من الاقتضاء ربطها بالمـال فالذى يظهر منها بأطيان الحوض الواحد من حيضان أطيان بحرى أو فى القبـالة الواحدة من قبالات أطيـان قبلى اذا بلغت زيادة عن زمام الحوض أو القبالة المذكورة من فدان لغاية عشرة أفدنة فمثل ذلك يعطى لأرباب الأطيان أصحاب الأثر بالحوض أو القبالة التى ظهرت به حكم ضريبة الحوض أو القبالة وذلك خلاف الزيادة الناتجة بناء على الاعراضات كما هو موضح بالبند الثالث والعشرين وأما اذا بلغت الزيادة بالحوض أو القبالة من العشرة أفدنة فما فوقها فهذه الزيادة هى التى يصير جعلها فى المزاد بموجب قوائم بحيث يتوضح بقائمة المزاد مقدار الزيادة ومساحتها وحدودها الـكائنة بها حتى ان المزاد والاعطاء عند انتهاء المزاد يكون بموجبها وبرسو المزاد يصير الاعطاء ويجرى فى ذلك مقتضى البند الثالث عشر والرابع عشر بحيث ان من يأخـذ تلك الأطيان بالمزاد تكون أثرية له يتمتع بالانتفاع بها أما اذا كانت حين جعلها فى المزاد لا يوجد لها راغب ويكون دخل وقت الزراعة فالذى يكون زارعا لهـا يجرى اعطاؤها له وقيدها عليه ليزرعها بحسب ما يساوى حوضها اذا رغب ذلك ولا تزال المديرية تعلن عنها المزاد لحين اتمام الميعـاد كما هو مذكور بالبند الرابع عشر وأما أطيان الأبعاديات التى تكون أراضيها خرسا مانعا من الزراعة أو مستملحة أو مستبحرة ومحتاجة الى التصليح وتقدم أحـد لأخذها لأجل اصلاحها وزراعتها وتأدية الأموال عنها فالأرض المماثلة لذلك يصير اعطاؤها للراغب مدة ثلاث سنوات بلا مال وبعدها تتمول عليـه بنصف ضريبة حيضانها أو قبالاتها الموافقة لها ويسرى ذلك مـدة ثلاث سنوات أخرى وفى ختامها تتمول بالضريبة الـكاملة وتتقيد له أثرية يتمتع بالانتفاع بها واذا تعرض لذلك أحد من الأهالى بزيادة شئ فى المدة المذكورة أو بعدها عن المجعول على الأطيان المرقومة لا تقبل منه حيث ان واضع اليد هو الذى أصلح الأرض المذكورة وما دام يؤدى المـال المجعول على تلك الأطيان فتكون له أثرا ويجرى فى حق ذلك ما هو مدون عن الأطيان الخراجية بالبنود السالف ذكرها وحيث قد يقع أن بعضا من الأشخـاص الذين يأخذون الأطيان ثلاث سنوات بلا مال أو ثلاث سنوات بنصف ضريبة وبختـام المدة تكون بالضريبة الـكاملة وبعد معرفتهم بحقيقة الأطيان يريدون التنحى عنها بعذر عدم موافقتها للاستصلاح أو عدم اقتدارهم على اصلاحها ويرغبون فى استبدالها من الأطيان المماثلة لها من ذات الأطيان المستبعدة بالناحية فمثل ذلك ما دام يكون بالناحية أطيان مستبعدة ولم يكن جرى فيها المزاد ولم يحصل التقديم عنها من أحد ويكون معلوما ومحققا لدى المديرية أيضا أنه لم يوجد لها راغب بالزيادة عن شروط من يرغب الاستبدال فبعد الـكشف عنها بمعرفة المديرية أيضا ودقة الوقوف على حقيقة ما ذكر لا مانع من استبدالها من الأطيان المذكورة أما اذا كانت المديرية تعطى الأطيان بدون وقوفها على حقيقة ذلك وبدون كشف عليها بمعرفتها ويوجد من يرغب فيها فالمديرية تصير تحت المسؤلية فى ذلك انما يشترط على من يأخذ الأطيان بأن السنوات التى مضت من بعد تسليم الأطيـان المرغوب استبدالها الى وقت استلام البدل تكون محسوبة

عليه من أصل المشارطة بمعنى أنه اذا كان مضى مدة سنتين من الذى بلا مال ويكون واضعا يده على الأطيان الأولى وأراد تركها وأخذ بدلها فالبدل الذى يعطى له تكون شروطه سنة واحدة بدون مال وثلاث سنوات بنصف الضريبة وبعدها تكون الأطيان بالمال كاملا وأما الذى يريد ترك الأطيان التى تكون بشروط الاجراء المحكى عنها فمن حيث لا مانع من قبول تركه فيها الا أن السنوات التى وضع يده فيها على تلك الأطيان وان كانت بأصل الشروط هى بدون مال ولكن نظرا لترك الأطيان ومخالفة الشروط بعد التسليم يلزم أن السنين الواضع يده فيها من المقرر عنها بدون مال يتحصل منه ربع مال تلك الأطيان سنويا عن مدة وضع اليد باعتبار كل فدان ربع الضريبة سنويا حتى لا يكون فى ذلك غدر على الميرى، والأطيان التى يتركها يجرى جعلها فى المزاد .

البند الثانى عشر (١) — اذا لزم الحال لمصلحة الرى العائد منها المنافع العمومية واصلاح الأراضى الى حفر ترع أو أعمال جسور أو انشاء قناطر أو نحو ذلك أو بحسب الاقتضاء جرى أعمال طرق عمومية أو انشاء أبنية تتعلق بلوازم المصلحة وأخذت لذلك أطيان خراجية واستوجب رفع مالها على جانب الميرى كما ذكر فى البند الحادى عشر فالأطيان التى يرفع مالها لا يكون الرفع الا بعد العرض والاستحصال على أمر الرفع وذلك من بعد أخذ مقاسات الأطيان المذكورة بمعرفة المهندسين واستيفاء صحتها وحقيقتها بمعرفة المديرية قبل العرض وكذلك من الآن فصاعدا اذا كان يحصل أكل بحر بالأطيان الخراجية أو العشورية ولم تتخلف جزيرة فى مقابلة ما أكل البحر من الأطيان فى البلدة التى حصل بها ذلك فبعد المساحة يصير رفع مال أو عشور ما أتلفه البحر على طرف الديوان من بعد العرض وصدور الأمر وأما اذا تخلفت أطيان جزيرة متصلة بأطيان الناحية التى أكل البحر منها فينظر لمقدار الذاهب من أكل البحر وتصير توفيته من المتخلف فاذا كان المتخلف أقل مما أكله البحر فيصير توزيعه بنسبة ما أكله البحر من أطيان كل انسان والباقى يرفع ماله على طرف الديوان بعد العرض وصدور الأمر عنه ويعتبر الاجراء فى ذلك من الآن فصاعدا فأما ما سبق اجراؤه فى مثل ذلك فاتباعا لما حكم فيه سابقا يعتمد واذا كانت تظهر زيادة بعد وفاء العجز فيصير اعطاؤها بالمزاد لمن يرغب من أهالى الناحية المتصل بها ذلك بمقتضى المزايدة التى تجرى بينهم على عموم أهالى الناحية جميعا حيث هم أحق وأولى من الغير (يراجع الأمر الصادر فى ١٧ ربيع الأول سنة ١٢٩١ عن المزادات) .

بند محذوف (٢) — من حيث ان بعض الأهالى بائعون أطيانهم بالاسقاط أو الفراغ والنزول الى أشخاص بموجب حجج شرعية بمدة ما كانت الأطيان ليست مرغوبة والآن لما وجدوا الأطيان تحسنت عن الأول رجعوا يدعون بالقول ان البيع كان بالأثمان القليلة أو

---

(١) هذا البند كان السادس عشر ، وقد ألغى بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الخاص بطرح البحر وأكله .

(٢) هذا البند كان السابع عشر .

بالاكراه لزعمهم الاستيلاء على الأطيان بالثانى فمثل هـذا متى كانت الأطيان مضى عليها مدة خمس سنوات فأكثر مع واضع اليد لا تسمع فيها دعوى أما ان كانت أقل من الخمس سنوات فان كانت الحجج محررة من المحاكم المصرح لها بتحرير الحجج المماثلة لذلك المعول على اعتمادها حسب لائحة القضاة لا تسمع فيها دعوى أيضا وأما ان كانت بخلاف ذلك فتقبل منهم الدعوى .

بند محذوف (١) — من حيث انه قد يوجد بعض النواحى أنهـم ليسوا متبعين للتواريع بداعى أن وقت مساحة الأطيان كانت مساحتهـا على أنفـار قلائل وذات الأنفار الموجودين لا يعتبرون فى ذلك ما هو محدد بالتواريع بل الذى مكتوب عليه والذى غير مكتوب عليه جميعه يزرعه ويقسمه على حسب القراريط سنويا من أهالى الناحية ثم يوجد أيضا بعض نواحى فقدت تواريعها وكان بعض أهاليها تشتتوا وحضر الى تلك النواحى بعض مزارعين خلافهم من مـدة مديدة تنوف على خمس سنوات وتوطنوا بها وصاروا من أهالى الناحية ولعدم وجود التواريع صاروا بالمثل يقسمون الأطيان على أشخـاص بالناحية لـكل واحد قدر ما تخصص له ويجرى التكليف بدفتر الصراف على اسمه حسب زراعته ويؤدون المال على موجب التكليف السنوى فيقتضى أن أهالى هؤلاء النواحى تكون معاملتهم على وجهين الأول أن النواحى الغير جار قسمة أطيانها بين أهاليها سنويا المتخذين دفتر المـكلفة باسم تاريع ومرتضين مشايخهم وأهاليهم بما فيه فيعتبر فيهم دفاتر مكلفاتهم والثانى عن النواحى الجارى قسمة أطيانها سنويا بحسب القراريط فاذا كانت مشايخهم وأهاليهم مرتضين بما يكون واردا بدفتر المـكلفة الذى عمـل عن السنة التى تصدر فيها هذه اللائحة فيها وفيما بعد لا يجرى التقسيم سنويا خلاف ما مضى بل يستمر التكليف بحسب ما هو مكلف باسم كل شخص بدون تغيير ولا تبديل سنويا ويجرى فى حق ما خص كلا منهم ما ذكر فى بنود هذه اللائحـة ما دام ان ما خص كل انسان صار معتبرا أنه أثره وأما اذا كانوا غير مرتضين بما هو وارد بدفتر التكليف الأخير فيصير أعمال دفتر تقسيم خلافه بحضور الجميع بمعرفة المديرية ومتى أقروا عليه جميعا وختم من المشايخ والعـمد يشرح عليه من المديرية بالاعتماد بعد تحرير الاشهاد الشرعى وعلى موجبه يجرى تكليف أطيان كل شخص وما توضع يد عليه يكون أثرية لصاحب اليد ويتقيد عليه أثرا بحسب التكليف كما ذكر وكل نفر يعرف حدوده وحين وقوع المساحة العمومية كذلك يتبع ذلك التقسيم ويتقيد عليهم لـكل اسم ومن الآن فصاعدا لا يجرى تقسيم خـلاف ما ذكر بل يبقى كل منهم متبعا ما هو مكلف عليه كما توضح .

بند محذوف (٢) — انه فى المدد السابقة كان بعض أصحاب الأثر فى الأطيان يعطون

---

(١) هذا البند كان الثامن عشر وحذف هو والذى قبله لأن الاجراءات المتبعة فى شأن من كان واضعا يده على أطيان خراجية بغير حجة تقررت بأمرين أحـدهما فى ٣ رجب سنة ١٢٨٢ والثانى فى ١٩ جمادى الأولى سنة ١٢٨٣ .

(٢) هذا البند كان التاسع عشر وحذف لذات السبب الذى ذكر عن البندين السابقين .

أطيانهم أو جانبا منها لخلافهم بطريق الشركة أو لأجل المساعدة فى الزراعـة وما يعطونه اليهم جار تكليفه باسم الشريك بدون تكليف على أصحاب الأثر وبداعى ذلك يزعم المكلف عليـه أن الطين أثره ولعدم التسليم فى ذلك من صاحب الأثر الأصلى تحصل منازعة وشقاق فلأجل حسم ذلك يكون الاجراء فى هذا الباب على حسب الوجوه الآتى ذكرها (الأول) فيما يتعلق بمن تكون زراعة أطيانه أثرية بينه وبين الشريك سوية والتكليف باسم الشريك خاصة فمتى ظهر أمر مثل هذا وثبت بالتحقيق فيجرى قسمة الأطيان المذكورة بين صاحب الأثر والشريك كل منهما بحسب ما كان يخصه باعتبار مقسمه فى المحصول ما دام يكون مضى على ذلك خمس سنوات فأكثر حيث الشريك المذكور استمر فى زراعتها تلك المدة وضرورة أصلح أراضيها والتكليف عليه كان باطلاع صاحب الأطيان بنوع الاختيار أما اذا لم يكن مضى عليه مدة الخمس سنوات فالأطيان تكون لصاحب الأثر ، (الثانى) فيمن يكون من أصحاب الأثر اعطى أطيانه لشخص آخر يزرعها وينتفع بمحصولاتها ويسدد أموالها ومكلف باسمه دون صاحب الأثر وفى مقابلة ذلك يعطى شيئا معلوما سنويا لصاحب الأطيان نقدا كان أو خلافه فحيث ان اجراء ذلك انما يكون مبنيا على عجز صاحب الأطيان عن زراعة أثره حتى انه بسبب استمرار المزارع فى زراعتها ضرورة صار استصلاح أراضيها وانتفع صاحب الأثر منها فانه متى ما مضى على ذلك خمس سنوات فأكثر ولم توجد دلائل بيد صاحب الأطيان تدل على سبق المشارطة بأنه اذا أراد أخذ أطيانه يأخـذها فحينئذ صار لا يحرم المزارع من تلك الأطيان ويجرى قسمتها بينهما وهو أن صاحب الأثر يكون حقه فيها الثلثـان والمزارع يكون بحق الثلث ومن الآن فصاعدا يجرى تكليف ما يخص كلا منهم عليـه لتكون أثرية اليه أما اذا كانت مدة وضع يد المزارع لم تبلغ الخمس سنوات فتكون الأطيان جميعها لصاحب الأثر ، (الثالث) فيمن يكون من أصحاب الأثر وهو زارع أطيانه لخاصة نفسة وأجرى تكليفها على خلافه لغرض من الأغراض مع كون المكلف عليه لا تكون له زراعة ولا انتفاع بشىء منها فمن حيث ان المكلف عليه لا يكون له شىء كما ذكر فمتى ثبت ذلك بالتحقيق فالأطيان تكون لصاحب الأثر ولا يعتبر فيها مدة التكليف ان كانت كثيرة أو قليلة ومن الآن فصاعدا يجرى تكليف الأطيان على صاحبها الأصلى ، (الرابع) فيما يتعلق بالشريك الذى يكون مشاركا لصاحب الأثر فى أطيانه وتكون الزراعة بينهما سوية والقسمة جارية بينهما وكل منهما مكلف عليه ما يخصه فان كان مضى على ذلك خمس عشرة سنة فأكثر فما دام الشريك مستمرا على الشركة وأصلح الأراضى وكان متملكا للمنفعة وشركته ما كانت الا لعدم اقتدار صاحب الأطيان والتكليف باسمه انما هو كان باختيار صاحب الأثر فحينئذ الشريك لا يحرم من تلك الأطيان بل يعطى له منها ما كان مكلفا عليه وصاحب الأطيـان يبقى بما هو مكلف عليه ولا تسمع فى ذلك دعوى أما اذا لم يكن مضى على ذلك الخمس عشرة سنة فالأطيان تكون لصاحب الأثر ، (الخامس) فيما يتعلق بالشريك الذى يكون مشاركا لصاحب الأثر فى أطيانه وتكون القسمة جارية بينهما والتكليف جار باسم صاحب الأثر فحيث ان شركته مع صاحب الأثر ما كانت الا للانتفاع فقط فهو وان كان استمر على الشركة أيضا فلا يعتبر فى ذلك

استمراره بل تكون الأطيان لصاحب الأثر ما دامت مكلفة عليه ثم الاجراء فى جميع ما توضح بتلك الأوجه بهذا البند يكون عن الأرض السوداء أما اذا كان الشركاء غرسوا أشجارا أو بنوا سواقى وأماكن فهذا مما يتعلق بالشريعة الغراء وفصله يكون بالأصول الشرعية .

بند محذوف (١) — انه توجد أشخاص فى بعض الأهالى واضعون أيديهم على أطيان معطاة اليهم من أطيان غيرهم بناء على اقتدارهم واحتياجهم لها ويزرعونها بالشركة مع بعضهم والتكليف باسم أحدهم ومستمرون فى الزراعة من ابتداء وضع اليد وجارين تأدية المطاليب سوية وقد جعلوا التكليف على أحدهم فيما ذكر بالرضا لأجل حصر المطلوب منهم فى قلم واحد فاذا كان يوجد مثل ذلك ولا تكون الأطيان المذكورة أثرا ولا ملكا لأحد منهم فلا يعتبر التكليف فى ذلك على أحدهم خاصة ولو مضى خمس سنوات بل يجرى قسمتها بينهم بحسب الشركة المذكورة بموجب قائمة قسمة تعمل بينهم بقيمة ما يخص كلا منهم فى الأطيان وبعد ختمها منهم وتصديق المشايخ عليها وتسجيلها بالمحكمة وتحرير الاشهاد عليها بالاعتراف منهم بذلك وشرح المديرية عليها بالاعتماد بعد تسجيلها بها أيضا اذا كان المذكورون ما زالوا راغبين فى أنهم يكونون قومبانية فى الزراعة ويكون المزارع واحدا منهم فتبقى قائمة التقسيم تحت يده ويتقيد اسمه بالمكلفة والجريدة ببيان حصة كل شخص لأجل حفظها لصاحبها أثرا وأما اذا كان كل منهم يريد تكليف حصته باسمه ويزرعها فلا مانع لذلك يجرى زراعة حصته بحسب التقسيم وتتقيد أثرا لكل شخص حسب زراعته حيث قد وضعوا أيديهم على ذلك من مدد سلفت واذا توفى أحد الشركاء المذكورين يكون الاجراء فى حق الأطيان الأثرية حسب المنصوص عليه بالبند الثانى من هذه اللائحة وأما اذا كانت تلك الأطيان أثرا لأحدهم ومكلفة عليه فتكون الأرض خاصة لصاحب الأثر وحده ولا يكون الشريك له فى الزراعة شريكا معه فى الأرض .

البند الثالث عشر (٢) — ان الجهادية الذين أعيدوا الى بلادهم وتوطنوا بها قبل اعمال هذه اللائحة أو بعدها سواء كانوا امدادية أو من العساكر المحضرين من السفرية اذا كانوا يريدون أخذ أطيان لتعيشهم منها فهؤلاء من يكون منهم من أرباب الكارات أو تحت أيديهم هم أو والديهم أو أخوتهم أطيان والجميع فى معيشة واحدة فلا يستحقون أخذ أطيان فأما الذين لم تكن لهم كارات وليس لهم ولا لوالديهم ولا لأخوتهم أطيان فيعطى لكل واحد من الأنفار فدانان ولكل واحد من ضباط الصف ثلاثة أفدنة والأطيان التى تعطى للجهادية تكون من مستبعدات الميرى الجائز الاعطاء منها وتعينها الحكومة « ان كانت من أطيان المعمور سواء كانت من الأطيان التى تركها أربابها باختيارهم أو من الأطيان التى آلت لبيت المال بسبب وفاة أربابها وعدم وجود ورثة لهم أو من الأطيان التى تظهر زيادة بالناحية المقيم بها

---

(١) هذا البند كان العشرين وحذف لذات السبب الواضح فيما قبله .

(٢) هذا البند كان الحادى والعشرين .

الجهادى فهـذه يكون اعطاؤها بالمال المربوط على المعمور واذا أعطى لهم طين من الذى صار انحلاله الى بيت المال فلا يؤخذ منهم رسم عليه خلاف ربط المال المخصص على المعمور وأما اذا كان المعطى لهم من الأطيان الأبعادية فحيث ان تلك الأطيان مستبعدة من الزمام ولم تكن بمقام المعمور ولا تستحق تمويلها بالمال المربوط كضرائب حيضانها نظرا لعدم استصلاحها مثل أطيان المعمور فيكون تمويلها عليهم حسب ما تساوى بملاحظة المديرية لأجل رفع مغـدوريتهم ولتعيشهم منها ، واذا لم توجد أطيان بهذه الـكيفية بالناحية فيعطى لهم من النواحى المجاورة التى توجد بها أطيان بهذه الصورة لأجل تعيشهم ، ويكتفى الحال فى حقهم بذلك ، وأما الجهادية الذين حضروا من الألايات وذهبوا الى بلادهم قبل صدور هـذه اللائحة اذا تداعوا بأثرية لهم أو عن والديهم أو أجدادهم فمتى كان تركهم لتلك الأطيان مضى عليه مدة الخمس سنوات الموضح عنها بالبند الخامس فلا تسمع لهم دعوى وتكفيهم الأطيان التى تعطى لهم حسب ما ذكر .
وأما الأشخاص الذين يتوجهون الى الجهادية من الآن فصاعدا ويتركون أطيانا كانت بأيديهم قبل توجههم ، فاذا أمكن زراعتها على طرف الجهادى الغائب بواسطة أحد أقاربه أو خلافه ويؤدى أموال الميرى ومطالبه فتبقى على طرف الغائب ، وان لم يمكن زراعتها على طرفه فتعطى لمن يزرعها بالمال المربوط سواء كان اعطاؤها لأحد أقاربه أو الى الأهالى ، لـكن الأقارب أولى من الأهالى وهم يفضلون فى الاعطاء عن الأهالى ، وفيما بعد عنـد عودة الشخص من الجهادية يأخذ أطيانه ان كانت مع أقاربه أو خلافهم ولا يعتبر فيها طول المدة التى مضت عليها ولا قصرها (١) » .

بند محذوف (٢) — بما أنه صدرت ارادة سنية فى سنة ١٥٧٤ الى كافة الجهات عموما بتخيير الأهالى فيما يقـدرون على زراعته من الأطيان التى تحت أيديهم وترك ما لا يطيقون زراعته برغبتهم والذى يتركونه يصـير اعطاؤه لمن يرغب بأمر الحـكومة وقد حضرت الـكشوفات وصار رفع مال أطيان الذين قالوا بعدم مقدرتهم عليها فعن ذلك ما دامت الأطيان المتروكة من الأهالى كان تركها برغبتهم واختيارهم وأعطيت الى غيرهم بالأمر لزراعتها وتأدية ما عليها من المطاليب بشرط أن لا تكون أثرية الا اذا كان هناك صـدور ارادة فيجرى بموجبها فان كان أحد الذين تركوا الأطيان باختيارهم عاد يطلب أطيانه أو يطلب شيئا منهـا فلا يصغى لقوله وليس له استردادها شرعا بل يصير اعطاء ما يلزم اعطاؤها منها للجهادية المذكور عنهم بالبند الحادى والعشرين .

البند الرابع عشر(٣) — انه بحسب جريان النيل وتحويل جريان المياه تارة من الشرق

---

(١) العبارة المؤشر عليها كانت من نص البند الأصلى وحذفت من نصه باللائحة الأخيرة لأن الأمر العالى الذى صدر فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٢ تضمن قواعد أخرى .

(٣) هذا البند كان الثانى عشر وحذف أيضا لأن ترك الأطيان أبطلته الحـكومة بأمر من المرحوم اسماعيل باشا فى سنة ١٢٨٢ .

(٣) هذا البند كان ترتيبه فى اللائحة الأصلية الثالث والعشرين ، وقد ألغى بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الخاص بطرح البحر وأكله .

الى الغرب وأخرى من الغرب الى الشرق يتخلف أكل بحر فى الأطيان من الجهتين وتحدث جزائر مستجدة وكان يصير فى خصوص الجزائر المذكورة منازعات وجار فيها الأحكام بموجب روابط محددة لذلك من مدة سابقة فالأحكام التى سبقت فى خصوص ذلك قبل هـذه اللائحة لا تنقض بل يكون حكمها جاريا على ماكان عليه بدون نقض وأما من الآن فصاعدا فالجزائر التى تظهر يكون الحكم فيها على ثلاثة وجوه (الوجه الأول) انه اذا كان البحر أكل من الأطيان العلو فى بلد من البلاد وأظهر جزيرة متصلة بأطيان البلد ولو كانت تلك الجزيرة متصلة بحدود أطيان بلاد أخرى فيصير استيفاء أكل البحر من تلك الجزيرة واذا كان المتخلف لا يوفى بما أكله البحر فالذى يتبقى بعد خصم المتخلف يصير رفع ماله على طرف الديوان كما تصرح بذلك فى البند السادس عشر من هذه اللائحة وأما اذا كان المتخلف زائدا عن الذى ذهب فمن بعد استيفاء قدر الذاهب فالزيادة التى تبرز من المتخلف تعطى بالمزاد لمن يرغب من أهالى البلاد المتصل ذلك بحدودها وأما اذا كان المتخلف ظهر متصلا بأطيان بلد أخرى غير التى أكل منها البحر فهذه يصير دخولها فى المزاد اذا لم يكن ظهر عجز بأطيان البلد التى ظهرت بها الجزيرة والذى تنتهى عليه تضاف على زمام بلده ، (الوجه الثانى) اذا كانت الجزيرة التى تظهر هى بين البحرين والبحر أكل أطيانا من احدى النواحى التى ظهرت بينهم من الأطيان العلو المكلفة على الأهالى فبالحال يصير مقاس ما أكله البحر ويرفع ماله على طرف الديوان وأطيان الجزيرة المذكورة يصير نزولها فى المزاد بين أهالى البلاد التى ظهرت الجزيرة مقابلة لحدود أطيانهم وتعطى لمن تنتهى عليه المزايدة وتلحق بزمام بلده ، (الوجه الثالث) انه من حيث تارة تحدث جزائر بالبحر من دون أكل بحر من أطيان المعمور فمثل هذه الجزائر تعطى لأهالى البلاد التى ظهرت فيما بينهم بالمزاد على الوجه المشروح وتضاف على زمام بلد من تنتهى عليه وكل ما يوقعه البحر من تلك الجزيرة فيما بعـد وينقصه من أصلها فمن بعد المساحة ومعلومية مقدار العجز يعرض عنه بالاستئذان عن رفع ماله وبصدور الأمر يجرى العمل بمقتضاه فى رفع ماله عن الذى يكون مكلفا عليه وأما ما ظهر زيادة فيها فيتقيد على من سبق قيد أطيان الجزيرة عليه بالفية السابق الاعطاء له بها بدون أن تنزل الزيادة المذكورة بالمزاد وكل ما انتهى المزاد فيه على أحد فى جميع ذلك يتقيد أثرية له ويجرى فيه كما فى بنود الأطيان الخارجية (ما يظهر زيادة بالجزائر بعد وفاء الزمام يجرى فيه مقتضى الأمر الصادر فى ١٧ ربيع الأول سـنة ١٢٩١ (١)) .

البند الخامس عشر — من حيث ان أطيان الأواسى على مقتضى أصول الشريعة هى فى حال الأصل أطيان خراجية ميرية وكانت أعطيت الى الملتزمين نظير جباية الخراج وتأديته لبيت المال واذا مات الملتزم تعود أطيان الأوسـية المذكورة الى جهة بيت المال وكان جاريا العمل على هذا المنوال كمقتضيات أصول الشريعة وبعد ذلك اقتضت الارادة السنية بأن الأوسية التى يتوفى صاحبها أو صاحبتها ويكون له ذرية من الذكور أو الأناث لا يجرى عليها الانحلال بل

---

(١) هذه العبارة حديثة باللائحة الأخيرة .

تتقيد بأسماء من يعقبه من الذرية ولا تنحل الا عند انقراض نسلهم وأما من يتوفى من أصحاب الأواسى ولا يكون له ذرية فهى التى تنحل وصدر بذلك الأمر العالى للرزنامة فى ١٣ رمضان سنة ١٢٧١ نمرة ١ فعلى مقتضى ذلك كل من يتوفى من أرباب الأواسى سواء كانوا ذكورا أو اناثا ولم توجد لهم ذرية من الذكور أو الاناث يصير انحلال أوسيتهم الى جهة بيت المال (والأطيان التى تنحل على هذا الوجه يصير توجيهها بالسند اللازم من بيت المال كما هو مدون بالبند الثالث (١)) وأما الأطيان الأواسى التى توفيت أربابها وانحلت سابقا وصارت بيد مزارعين فهذه تبقى تحت أيديهم ويجرى فيها كالمدون بالبند الخامس وتصير أثرا لهم ويصير الاجراء فى حقها بموجب البنود التى فى حق الأطيان الخراجية (يراجع بند ٩ من قرار اصلاحات المالية فى حق أطيان الأواسى) .

بند محذوف (٢) — بما أن الأطيان التى تسمى رزقة فانها اقطاعات وارصادات من الأطيان الخراجية ويصير رفع خراجها ومن حيث ان الحكومة ضربت عليها الخراج ورتبت عوض ذلك لأربابها فائضا فى الرزنامة وصاروا يستولون الفائض من مدة مديدة فبذلك صارت الأطيان المذكورة خراجية ولا يعتبر فيها الواقف بل تكون أطيانا خراجية ميرية كسائر الأطيان الخراجية كما هو من مقتضيات أصول الشريعة والجهة المربوط عليها الرزقة لم يكن لها الا الفائض الذى رتبته الحكومة ولم يبق لها حق فى الأرض شرعا وكل من كان تحت يده شىء من أطيان الأراضى المذكورة سواء كانت من جهة الوقف أو خلافه ويدفع عليها الخراج لجانب الميرى فتتقيد له أثر منفعة كسائر الأراضى الخراجية باعتبار المدة المحددة فى البند الخامس وأما الأطيان التى تسمى أبعاديات وكانت من دون خراج وأعطيت رزقة انعاما بلا مال الى من أعطيت اليهم وصارت بيد أربابها وأصلحوها وزرعوها حسب الأوامر والتقاسيط الديوانية فليست من هذا القبيل بل هى مملوكة لأربابها يتصرفون فيها بالبيع والوقف والهبة وغير ذلك من التصرفات الشرعية السائغة للملاك فى أملاكهم ويجرى فى حقها كما ذكر فى تمليك أربابها .

بند محذوف (٣) — تقدم صدور الارادة السنية بتاريخ ٢٨ القعدة سنة ١٢٧٣ بأن الأطيان التى توجد بالنواحى زيادة على الزمام بناء على اخبار من عرضوا بظهورها ويريد المخبر أخذها بالضريبة الكاملة تعطى له واذا كان واضع اليد أو غيره يظهر منه حصول الرغبة لأخذها فلا يسمع منهم بل من بعد التحقيق كل ما ظهر زيادة بالمساحة يعطى للمخبر وأن يعطى

---

(١) هذه الجملة كانت من نص اللائحة الأصلية وقد حذفت من نص اللائحة الأخيرة لأن اعطاء الأطيان بالرسم بطل بحكم الأمر الصادر فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٢ .

(٢) هذا البند كان الخامس والعشرين ، وقد حذف لأن كل ما يختص بالأطيان الرزقة انقضى أمره فى وقته .

(٣) هذا البند كان السادس والعشرين وقد حذف أيضا لأن حكمه ألغى بالأوامر العالية الصادرة فى ١١ جمادى الأولى سنة ١٢٧٨ و ٦ ربيع أول سنة ١٢٩٠ و ١٧ ربيع الأول سنة ١٢٩١ .

قرار فى حق اجراء تأسيس أصول اضافة وقيد الأطيان التى سيصير ظهورها كما ذكر بالضريبة الكاملة باسم من هو السبب فى الاخبار بها واظهارها وعن ذلك تقدم حصول المذاكرة بمجلس الأحكام وبحسب ما استنسب به صدر للمديريات منه بما يقتضى لجمع مشايخ النواحى وأرباب أو نظار الأبعاديات مع الذين يكون بيدهم أطيان بالغاروقة وبالشركة أو بالايجار ويسأل منهم عن الأطيان الزيادة التى بطرفهم وكل من كان له رغبة فى أخذ الزيادة يفيد عنها وبهذه الصورة تعطى له بالضريبة وترسل بذلك كشوفات الى المجلس لينظر فيها ويجرى ما يلزم عنها وانه اذا كان فيما بعد واضع اليد أو خلافه يريد الأخذ عن الذى لم يخبر عنه فلا يعطى له شىء من تلك الزيادة بل تعطى الى المخبر بالضريبة الكاملة كما ذكر وأما أطيان الجزائر فمن كونها لا تقاس بذلك فكل ما ظهر فيها من الزيادة يصير جعله فى المزاد والذى يعجز يخصم من المكلف عليه وبمقتضى ذلك صار العرض للأعتاب وصدرت أوامر سنية بالاجراء فعلى هذا الوجه يجرى مقتضى الأوامر وحيث ان الأطيان التى تظهر زيادة بالضواحى أيضا لا تقاس بغيرها من أطيان الزيادة فما يظهر فيها يصير جعله فى المزاد كما ذكر عن أطيان الجزائر وعلى هذا الوجه فان كل من أخبر بوجود أطيان زيادة بأى محل من بعد انكار أربابها بجمعية المديرية يعطى الى المخبر عند ظهور الزيادة بموجب المساحة بمعرفة المديرية ما خلا أطيان الجزائر وأطيان الضواحى يجرى فيها كما ذكر قبله ولأجل ايضاح ما يجرى من الآن فصاعدا فى كيفية الاعطاء للمخبرين وتحديد المقادير التى تترك لأرباب الأطيان بسبب كونها جزئية والذى يعطى للمخبر هو أنه اذا عرض من أى شخص عن وجود أطيان زيادة من أطيان شخص آخر وبلغت مساحة الطين تعلق الشخص المذكور أربعة وعشرين قيراطا مثلا فاذا ظهر بها زيادة قيراط واحد فالقيراط يضاف على اسم صاحب الأطيان بحسب ضريبة أطيانه ولا يعطى منه شىء للمخبر لكونه جزئيا بالنسبة لظهوره فى أربعة وعشرين قيراطا وأما اذا بلغ مقدار الزيادة أكثر من قيراط فى كل أربعة وعشرين قيراطا فيكون جميع ما يظهر من الزيادة يعطى للمخبر الذى عرض عنها وهذا يتبع اجراؤه واحتسابه بحسب قلة الأطيان وكثرتها فى كل اسم ونسبة كل قيراط من الزيادة الى أربعة وعشرين قيراطا من الأصل فى كل اسم وان لم يزد فهو لصاحب الأطيان وان زاد عن القيراط فى الأربعة والعشرين قيراطا فتكون الزيادة بأجمعها أعنى القيراط وما زاد عليه للمخبر بحيث اذا كانت الأطيان التى تظهر زيادة يكون ظهورها فى أطيان الاسم الواحد فى جملة قطع بجملة مسايح وجملة غيطان وجملة حيضان فيكون اعطاؤها للمخبر فى عين ذات محلاتها التى ظهرت بها ولو أنها مقطعة جملة قطع بجملة جهات متفرقة أما اذا كان المخبر بداعى ظهور تلك الزيادة مقطعة فى جملة محلات يتنحى عنها ولا يرغب فى أخذها بسبب تقطيعها فى جملة محلات فتصير اضافتها على أصحاب الأثر المزارعين بالمحلات التى ظهرت فيها وتكون الاضافة بضرائب حيضانها واذا رغب صاحب الأثر فى أخذها كما ذكر فتعطى لمن يرغب بمعرفة المديرية حسب ما تساوى أولى من تعطيلها والاجراء بوجه ما ذكر من الآن يكون على سياق ما تقدم ذكره أما ما مضى فيما سبق اجراؤه توقيعه من الأحكام فى شأن الأطيان الزيادة فهذا لا يصير نقضه وحصول الاجراء فى جميع ما ذكر هو يكون بالمديريات التى لم تكن صارت عليها مساحة

عمومية وأما المديريات التى صارت بها المساحة العمومية فاذا كان أحد يعلم زيادة أطيان بها عما يكون ظهر بالمساحة العمومية وصار ظهورها على الوجه السالف ذكره فكذلك تعطى الى المخبر المذكور بالضريبة الكاملة ولا تعطى لخلافه انما يلزم أن المديرية تجرى محاكمة من أجرى المساحة بدون ضبط ولم يظهر الزيادة الحقيقية على حقيقتها وتعامى بما يلزم اجراؤه فى حقه بالتطبيق على القانون وكل من أخذ شيئا من هذه الأطيان يكون له أثر منفعة الزراعة ويجرى فيه الحكم بحسب البنود المصرحة فى حق الأطيان الخراجية بهذه اللائحة وأما الزيادة أو النقصان الذى يحصل فى أطيان الجزائر فيجرى اللازم بخصوصه على طبق البند الثالث والعشرين من هذه اللائحة .

بند محذوف (١) — بما أنه قد تقرر بالبند الثالث بأن رسم السند للأطيان التى يصير توجيهها بمعرفة بيت المال يكون باعتبار كل فدان أربعة وعشرين قرشا وحيث لا يخلو الحال من أن الأطيان التى تنحل الى بيت المال كالمذكور بالبند الأول يكون فيها أطيان من أطيان الضواحى وتلك الأطيان لقربها من البنادر وتنوع زراعاتها ومحصولاتها فهى فى حال التميز بين الراغبين لما سواها من أطيان النواحى البعيدة عن البنادر ولتعدد الراغبين فيها وطلبها من بيت المال فباعطائها لأحدهم يتضرر ويتشكى الآخر ويرغب أن تكون له خاصة ويحصل فى شأن ذلك قال وقيل بالنسبة لرغبة كل من كان يرغب فى ذلك فلأجل رفع الشقاق الذى يحصل بين الراغبين فيها وقطع النزاع يلزم أنه من الآن فصاعدا كلما انحلت أطيان الى بيت المال من أطيان النواحى فلا يصير توجيهها لشخص ما لم يصر طرح رسم سند انتقالها المختص بها بميدان المزايدة ومهما بلغ الرسم من فوق الأربعة وعشرين قرشا على الفدان الى أن يصير كف الأيدى والذى ينتهى عليه ذلك بعد كف أيدى سائر الراغبين يكون هو الأولى بتوجيه تلك الأطيان اليه ويتحرر له السند كما الوضح بالبند الثالث بعد تحصيل رسم السند منه بحسب ما يكون تم عليه مزاده هذا مع ملاحظة المديرية الواقع بها ذلك لكيفية اقتدار من يرغب أخذ وزراعة الطين ومعاملته بحسب ما هو جار مع سائر المزارعين فى الأطيان الخراجية .

بند محذوف (٢) — من حيث انه ذكر بالبند الثالث اقتضاء توجيه الأطيان من بيت المال عن الأطيان التى تنحل عمن يتوفى ولم يكن له ورثة والذى يأخذها من بيت المال يدفع رسم سند الانتقال الذى تقرر عنها فاذا كان من الآن فصاعدا يتوفى أحد ولم تكن له ورثة شرعية يضعون أيديهم على الأطيان كالواضح بالبند الأول ولم يصر التعريف الى الحكومة من مشايخ وعمد الناحية التى بها الأطيان المحلولة عن الميت الذى يترك ورثة ويصير وضع يد أحد عليها خفية عن معلومية الحكومة لأجل عدم دفع رسم سند الانتقال وفيما بعد يظهر وجود من يخبر الميرى

---

(١) هذا البند كان السابع والعشرين وقد حذف أيضا للسبب المذكور عن البند السابق .

(٢) هذا البند كان الثامن والعشرين وقد حذف أيضا للسبب المذكور عن البند السابق .

عنها فمتى ظهر من يخبر عنها بعد وفاة الميت بمدة ستة شهور وتحقق ذلك للمديرية فان كان المخبر محتاجا لأخذ تلك الأطيان لانتفاعه بزراعتها ومنظور فيه للمديرية حصول الاقتدار للزراعة وسداد المال والمطاليب فهو يكون أولى بتوجيهها اليه من الغير مكافأة له فى نظير اخبارة ويدفع رسم السند اللازم عنها وأما اذا كان غير محتاج لها أو منظورا فيه عدم الاقتدار على زراعتها وتأدية مالها ومطاليبها فيصير توجيه الأطيان بمعرفة المديرية لمن يلزم بالسند اللازم كما ذكر فيما يجرى عن الأطيان الخراجية المحلولة ولأجل مكافأة المخبر نظير اخباريته ينظر لما يبلغه مال ذلك الطين فى سنة واحدة ويعطى له منه فى سنتها من طرف الحكومة فى كل مائة قرش قرش واحد مكافأة لاخباره ويخصم بالأبعادية على طرف الديوان ثم بمعرفة المديرية ينظر لمن أهمل فى عدم اخبارها عن وفاة صاحب الطين وانحلال أطيانه وبعد التحقيق بالأصول يجازى المتسبب فى ذلك بموجب القانون .

الخاتمة — انه عملا بما تضمنه الأمر العالى قد جرى تنظيم هذه اللائحة حسبما ترا آى لدى الحاضرين وحيث ان ما ورد بالبنود المسطرة بها هو على قدر ما علم وتلاحظ من وقائع مواد الأطيان ولكون أن مشاكل الأطيان تتعدد وتتنوع بما لا يدخل تحت حصر بداعى ما يحدث بحال واقعة ظهور الأشياء بمحلاتها والمقصود أن تكون هذه اللائحة مستمرة العمل بموجبها وتتخذ قانونا وحدودا للأطيان بما لا ينقض حكمه مما هو محرر بها فاذا كان بحالة الاجراء بمحلات الواقعة تحدث مواد ولم يوجد باللائحة ما يقتضى لفك مشكلها فبعد تحقيقها بمعرفة الجهة التى تكون واقعة بها واعطاء الرأى عنها من محلها بحيث يذكر فيه عدم وجود ما يقتضى حكمه بها فى اللائحة يعرض لمجلس الأحكام فان وجد أن ما باللائحة يكفى للفصل بها فتخطر المديرية بما تجريه والا اذا ظهر اليه بحقيقة الحال عن تجديد بند آخر لفصل تلك المادة وأمثالها علاوة على اللائحة فبعد تسويته والمذاكرة فيه بالمجلس الخصوصى وحصول الاقرار عليه يعرض من الخصوصى للأعتاب ومتى استحسن اجراؤه بالارادة العلية التى تصدر فيجعل ذيلا لهذه اللائحة وينشر للجهات باجراء المعاملة بموجبه كما وأن على هذا الوجه تلزم المعاملة بما تقرر ذكره وأحكامه بهذه اللائحة مع الجميع كائنا من كان يدون مخالفة لما بها وكل من تعدى حكمها فى الاجراء فيكون أوجب نفسه للمحاكمة والمجازاة بموجب القانون ويعامل بذلك وعلى وجه ما ذكر قد انتهى أمر تنظيم هذه اللائحة على ما تدون بها فبعرضها على المسامع الشريفة متى قورنت بالقبول وصدر عليها الأمر العالى بالاجراء يصير طبعها ونشرها للمديريات والمحافظات والمجالس ودواوين العمومات ومن يلزم ليجروا العمل بموجبها ؟

الأطيان المعطاة للعربان والأطيان المعطاة معاشا

أمر عال فى ٢٧ مارس سنة ١٨٩٤

المادة ١ — أرباب المعاشات والباشبوزق الذين أعطيت اليهم أطيان لتعيشهم على شرط اعادتها لجانب الحكومة عند وفاة من يتوفى منهم عن غير زوجة ولا أولاد يكون لهم ولورثتهم حقوق الملكية التامة فى الأطيان المذكورة ولو لم تدفع المقابلة عنها .

المادة ٢ — الأطيان المعطاة للعربان ولم تدفع المقابلة عنها تكون ملكا صريحا للمعطاة اليهم الأصليين أو لورثتهم .

المادة ٣ — ينفذ مفعول المبايعات التى تكون حصلت بموجب عقود صحيحة ممن أعطيت اليهم الأطيان المنوه عنها فى المادتين السابقتين أو من مستحقيها .

المادة ٤ — انما ما أعيد للحكومة لغاية الآن من هذه الأطيان سواء كان بسبب نزع ملكيته لعدم سداد الأموال أو لأى سبب آخر يبقى ملكا للحكومة .

المادة ٥ — يلغى كل ما كان من أحكام القوانين والأوامر العالية واللوائح والتعليمات مخالفا لهذا الأمر(١) .

الأطيان المعطاة نظير استبدال معاشات

أمر عال فى ٣ مايو سنة ١٨٨٨

قد تصرح لناظر المالية أن يستبدل المعاشات بأطيان من أطيان مصلحة الأملاك أو بأراض من أراضى الحكومة الحرة يوازى ثمنها قيمة رأس مال المعاش المستبدل أو بأطيان ونقود معا على حسب رغبة صاحب المعاش بشرط أن المبلغ الذى يدفع نقدا لا يتجاوز العشرة فى المائة .

استبدال المعاش ليس باجبارى على الحكومة ولا على أرباب المعاشات .

لائحة من نظارة المالية فى ٣ مايو سنة ١٨٨٨

بند ١ — استبدال المعاشات بأطيان يصير اجراؤه بحسب الشروط الآتية :

---

(١) هذا الأمر ألغى الأوامر العالية الصادرة فى ٢٨ جمادى الأولى سنة ١٢٨٠ (١٠ نوفمبر سنة ١٨٦٣) و ١٧ ربيع الآخر سنة ١٢٨٣ (٢٩ أغسطس سنة ١٨٦٦) و ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ (٢١ مايو سنة ١٨٦٧) بخصوص الأطيان المعطاة للعربان ، والأوامر العالية الصادرة فى غرة رمضان سنة ١٢٨٤ (٢٧ ديسمبر سنة ١٨٦٧) و ١٥ ربيع الأول سنة ١٢٩٠ (١٣ مايو سنة ١٨٧٣) والقرار الصادر من المجلس الخصوصى فى ٩ المحرم سنة ١٢٨٦ (٢١ ابريل سنة ١٨٦٩) والقرارين الصادرين من مجلس النظار فى ١٨ اكتوبر سنة ١٨٨٦ و ١٧ اكتوبر سنة ١٨٨٩ بخصوص الأطيان المعطاة معاشا .

بند ٢ — كل صاحب معاش وبيده سركى على حسب الأصول يجوز له اذا كان سنه أقل من احدى وسبعين سنة أن يطلب استبدال معاشه بأطيان من الأطيان التابعة للحكومة .

بند ٣ — استبدال المعاش ليس بجبرى على الحكومة ولا على أصحاب المعاشات أما اتمامه فيترتب عليه سقوط الحق فى المعاش سواء كان بالنسبة لمن كان مرتبا له أو بالنسبة لورثته أو غيرهم من ذوى الشأن .

بند ٤ — يتخذ الجدول الآتى أساسا لتحديد قيمة المعاش المقدرة رأس مال على حسب سن صاحب المعاش .

أما المعاشات التى لا تتوارث فيستقطع منها قيمة مرتب سنة واحدة .

قيمة معاش قدره مائة جنيه على حسب سن صاحبه							
	جنيه		جنيه		جنيه		جنيه
فى سن ٣٠	١١٦٨	فى سن ٤١	١٠٥٨	فى سن ٥٢	٩١٢	فى سن ٦٣	٧٢٥
« ٣١	١١٥٩	« ٤٢	١٠٤٧	« ٥٣	٨٩٨	« ٦٤	٧٠٥
« ٣٢	١١٥١	« ٤٣	١٠٣٥	« ٥٤	٨٨٢	« ٦٥	٦٨٤
« ٣٣	١١٤٢	« ٤٤	١٠٢٣	« ٥٥	٨٦٧	« ٦٦	٦٦٢
« ٣٤	١١٣٣	« ٤٥	١٠١١	« ٥٦	٨٥٠	« ٦٧	٦٤٠
« ٣٥	١١٢٣	« ٤٦	٩٩٨	« ٥٧	٨٣٤	« ٦٨	٦١٧
« ٣٦	١١١٣	« ٤٧	٩٨٤	« ٥٨	٨١٧	« ٦٩	٥٩٤
« ٣٧	١١٠٣	« ٤٨	٩٧٠	« ٥٩	٧٩٩	« ٧٠	٥٧١
« ٣٨	١٠٩٢	« ٤٩	٩٥٦	« ٦٠	٧٨٢		
« ٣٩	١٠٨١	« ٥٠	٩٤١	« ٦١	٧٦٣		
« ٤٠	١٠٧٠	« ٥١	٩٢٧	« ٦٢	٧٤٤		

بند ٥ — الأطيان التى يسوغ اعطاؤها بدلا عن المعاشات هى الآتى بيانها :

أولا — أطيان الميرى الحرة الغير مخصصة لمصلحة عمومية .

ثانيا — أطيان قومسيون الأراضى الميرية المعروفة بالدومين .

فأرباب المعاشات لهم أن يختـاروا ما يرغبون سواء كان من الأطيان الحرة أو من أطيان الدومين على حسب الشروط الموضحة فى لائحة البيع .

بند ٦ — يرخص لأرباب المعاشات أن يعاينوا الأطيان فتعطى لهم الاستعلامات المختصة بمركزها ومساحتها وقيمتها بمعرفة المديرين أو بمعرفة مأمور ادارة الأملاك بنظارة المالية فيما يختص بأملاك الميرى الحرة وأما ما يختص بأطيان الدومين فالاستعلامات المذكورة تعطى بمعرفة عموم المصلحة فى المحروسة .

أما قيمة أثمان الأراضى الحرة فيصير تحديدها انتهائيا بمعرفة ناظر المـالية .

وأما قيمة أطيـان الدومين فيصير تحديدها طبقا للجدول المرفق بلائحة الشروط المقررة بتاريخ ٢٩ ابريل سـنة ١٨٨٣ المختصـة بقطع الأرض المذكورة وأجزائها المبينة فيه واذا

اقتضى الحال لتقسيم القطع أو الأجزاء المذكورة فقيمة الثمن يصير تحديدها بمعرفة قومسيون الأراضى الميرية ومرخص لأمورى قومسيون الأراضى الميرية عند الاقتضاء أن يجروا تخفيض الأثمان لغاية عشرين فى المائة من التقديرات المبينة بالجدول المذكور .

بند ٧ — وبما أن المزروعات ليست داخلة ضمن ثمن الأرض فاذا رغب المشترى أن يستلم تلك المزروعات فعليه أن يدفع قيمتها فيعطى له كشف يشتمل على ترتيب زراعة قطعة الأرض المعطاة اليه بدلا عن معاشه مع كشف بيان ما أنفقه البائع من المصاريف على المزروعات التى لم تزهر بعد أو لم تسبل ومقدار قيمة المزروعات التى أزهرت أو أسبلت وما زالت قائمة على ساقها مع حصة البائع سواء كانت فى الايجارات أو فى الشرك أو خلافه طبقا لأصول الزراعة .

وان لم يرغب المشترى استلام المزروعات أو القبول بالمدة الباقية من الايجار فلا يدخل الملك فى حوزته الا بعد أخذ المحصولات عند نهاية سنة الايجار .

بند ٨ — كل صاحب معاش يبلغ مرتبه ستة وثلاثين جنيها فى السنة أو أكثر يجوز له أن يستبدل ثلثى المرتب المذكور بأطيان ويستمر على قبض الثلث الآخر من الروزنامة شهريا .

بند ٩ — اذا رغب صاحب المعاش أن يأخذ نقدا قيمة عشر رأس مال معاشه فيجوز له ذلك ويسوغ له أن يستقطع كامل المصاريف المذكورة بالبند السابع من أصل العشر المذكور أو أن يدفعها من ماله الخاص .

بند ١٠ — كل صاحب معاش أخذ بدلا من معاشه طينا من أطيان الحكومة يستخرج له حجة بدون مصاريف وهو المخير بخصوص جهة صدورها سواء كان من المحكمة الشرعية أو من المحاكم المختلطة على شرط أن يفى الأموال الميرية التى يجب تحديدها مقدما اذا كان الطين المعطى هو من الأطيان الحرة على مقتضى القواعد المقررة باللائحة المتعلقة ببيع الأطيان المذكورة والأملاك التى يصير تسليمها على هذه الكيفية يحق لحائزها أن يتصرف فيها بجميع الأوجه القانونية .

بند ١١ — أرباب المعاشات يسوغ لهم أن يطلبوا كمية من الأطيان ذات قيمة يزيد عن قيمة رأس مال معاشهم بحيث ان قيمة الزيادة لا تتجاوز مقدار ربع رأس مال المعاش .

أما ثمن هذه الزيادة فيصير دفعه على أقساط سنوية متساوية لا تتجاوز العشر سنوات بفائدة قدرها خمسة فى المائة .

واذا أخذوا أطيانا من الأطيان المعروفة بالدومين لهم أن يطلبوا أيضا أخذ ما يلزمهم من المواشى والماكينات وآلات الزراعة والتقاوى بموجب تثمين آل خبرة على شرط أن يدفعوا الثمن على ثلاثة أقساط سنوية متساوية وبدون احتساب فائدة .

واذا أراد أحد أصحاب المعاش أن يتمتع بالتسهيلات المبينة فى هذا البند فكافة الأطيان التى يكون استلمها ترهن تحت يد الحكومة أو مصلحة الدومين وذلك ضمانة لسداد الباقى من أصل الثمن .

بند ١٢ — كل صاحب معاش رغب استبدال معاشه بأطيان عليه أن يقدم لنظارة المالية :

أولا — سركى معاشه .

ثانيا — تقريرا موضحا به اسمه وآخر خدامته وجهة وتاريخ مولده ومقدار معاشه وكل تقرير وجد فيه تزوير يجرى محاكمة مقدمه ومعاقبته قانونا .

بند ١٣ — نظارة المالية بعد أن تجرى مراجعة السركى المذكور والتقرير على الوارد بالسجلات ترسلهما الى اللجنة مصدقا عليهما أو مصححين اذا كان لزوم لذلك .

بند ١٤ — اللجنة تكلف صاحب المعاش بالحضور ومعه شهادة ولادته اذا أمكن أمام سكرتير اللجنة أو أمام أحد المحافظين أو المديرين مصحوبا باثنين شهود معتبرين لأجل تحقيق شخصيته وسكرتير اللجنة والمحافظون والمديرون لهم أن يرفضوا الشهود الذين يكون صار استحضارهم ويطلبوا خلافهم من الذين يثقون بهم .

ولدى قبول الشهود يصير أمامهم تحقيق شخصية صاحب المعاش ويتحرر بذلك محضر يوقع عليه من جميع الحاضرين والمحضر المذكور يصير ارساله الى اللجنة وعندها تجرى اللجنة الكشف على صاحب المعاش بمعرفة قومسيون طبي تنتخب أعضاؤه بمعرفتها وتعين لهم أجرة أتعابهم .

ثم انها تحضر أمامها صاحب المعاش وبعد استجوابه ومراجعة أوراقه تحدد نهائيا قيمة رأس مال معاشه والتحديد المذكور يتحرر به محضر ومن مقتضاه يتحرر شهادة يصدق عليها من رئيس اللجنة وترسل الى نظارة المالية والنظارة المشار اليها تجرى توضيح الحجوزات والاستقطاعات الموقعة على صاحب المعاش على الشهادة المذكورة وترسلها الى سكرتير اللجنة وبمعرفته يسلمها الى صاحب المعاش بمقتضى وصل .

بند ١٥ — صاحب المعاش الذى يكون بيده شهادة تحديد رأس مال معاشه يتوجه الى نظارة المالية ان كان يرغب استبدال معاشه بأطيان من أملاك الميرى الحرة أو الى مصلحة الدومين اذا كانت الأطيان التى يطلبها تابعة للمصلحة المذكورة .

فما يختص بأملاك الميرى الحرة فناظر المالية يحرر عقد البيع ويدفع الى صاحب المعاش قيمة الفرق الكائن بين ثمن الأطيان التى يكون اختارها وبين رأس مال معاشه ويستخرج له حجة ويسلمه الأرض ويدفع له متأخرات معاشه لغاية يوم اتمام الاستبدال .

أما ما يختص بأطيان الدومين فناظر المالية يحرر عقد الاستبدال بحسب التوضيحات التى ترد اليه من الدومين ويدفع لصاحب المعاش قيمة الفرق الكائن بين ثمن الأطيان التى اختارها ورأس مال معاشه ويسلمه تحويلا بالباقى فيتوجه صاحب المعاش ومعه التحويل المذكور الى مصلحة الدومين فتستلم منه التحويل وتسلمه الأرض وتستخرج له الحجة ثم تعطيه شهادة وعلى مقتضاها نظارة المالية تصرف له متأخر معاشه .

بند ١٦ — فى حالة ما اذا طلب جملة من أرباب المعاشات أو من أرباب المعاشات وخلافهم من أفراد الناس أطيانا واحدة فتعمل بينهم مزايدة ومتى كان الثمن متساويا فالأولوية لمن يكون طلبه أسبق تاريخا .

بند ١٧ — مصاريف الحجة أو غيرها من عقود التمليك تكون على طرف الحكومة وأما اذا كان أرباب المعاشات يشترون أطيانا بزيادة عن مقدار رأس مال معاشهم فيدفعون من طرفهم ما يخص هذه الزيادة من المصاريف .

بند ١٨ — اللجنة الخصوصية تقدم لرئيس مجلس النظار تقريرا بالأعمال التى أجرتها وتقدم فى الوقت ذاته لنظارة المالية السراكى التى يكون ترتب عليها الاستبدال من بعد لغوها وتنشر فى الجريدة الرسمية جدولا عن الاجراءات التى صار اتمامها .

بند ١٩ — يصير شطب المعاش من دفتر الروزنامة ومن دفتر الصرفيات الموجود بنظارة المالية وعلى ناظر المالية أو وكيله أن يمضى بنفسه على كل معاش تم شطبه من الدفاتر المذكورة وينتهى استحقاق المتأخرات من تاريخ تسليم الأطيان .

بند ٢٠ — أرباب المعاشات المستبدلة الذين يرجعون الى خدمة الحكومة بصفة وقتية أو قطعية يستقطع من ماهياتهم الأصلية :

أولا — خمسة فى المائة .

ثانيا — مبلغ يوازى قيمة المعاش الذى كانوا يستولون عليه قبل الاستبدال وعند تحويلهم ثانيا على المعاش يصير تسوية معاشهم على واقع مجموع مدد خداماتهم كأنهم لم يستولوا بدل معاشهم ويربط لهم معاش يعادل قيمة الفرق بين معاشهم الجديد وبين المعاش الذى صار استبداله .

بند ٢١ — طالما لم يتم الاستبدال فاللجنة يكون لها الحق فى أى وقت كان أن تأمر بمراجعة الكشف الطبي وتعديل تحديدها الأصلى على حسب ما يظهر من الكشف الطبي الأخير .

أمر عال فى ١٣ ديسمبر سنة ١٨٨٨

بند ٧ — الأرملة التى تستبدل معاشها بأطيان يكون لها حق الملكية فيها بصفة نهائية ويجوز لها أن تتزوج وفى كل الأحوال يستمر صرف المعاشات المرتبة لأولادها طبقا للوائح التى ربطت بموجبها .

أمر عال فى ١٦ مايو سنة ١٩٠١

بخصوص استبدال المعاشات

بناء على ما عرضه علينا ناظر المالية وموافقة رأى مجلس النظار ...

المادة ١ — رخص لناظر المالية أن يستبدل بنقود معاشات الموظفين والمستخدمين سواء كانت من المعاشات التى تنتقل بالميراث بعد وفاة أربابها أو من المعاشات التى تصرف لحد الوفاة فقط .

المادة ٢ — المعاشات البالغ قدرها عشرة جنيهات مصرية فى الشهر فأقل تستبدل بأكملها

وأما المعاشـات التى يزيد مقدارها عن العشرة جنيهات مصرية فى الشهر فيستبدل نصف مقدارها فقط .

المـادة ٣ — اسـتبدال المعاشات ليس اجباريا على الحـكومة ولا على أصحاب المعاشات ويترتب على الاستبدال زوال الحق فى المعاش المستبدل كله أو بعضه بالنسبة لمن كان مرتبا له أو بالنسبة لورثتـه أو غيرهم من ذوى الحقوق وأما الجزء الغير مستبدل من المعاش فهو الذى يؤول فقط لمن يكون موجودا من الورثة ذوى الاستحقاق فيه بمقتضى الشروط والقيود المدونة فى القوانين المتبعة الاجراء .

المـادة ٤ — يجرى الاسـتبدال بعـد تحقيق سن صاحب المعاش حسب الجـداول الآتية بعد .

المعاشات التى تنتقل بالميراث بعد وفاة أصحابها

(قيمة معاش قدره مائة جنيه مصرى)

سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م
سنة		سنة		سنة		سنة		سنة	
٢٠	٩٣٠	٣١	٨٦٩	٤٢	٧٨٥	٥٣	٦٧٣	٦٤	٥٢٨
٢١	٩٢٤	٣٢	٨٦٣	٤٣	٧٧٦	٥٤	٦٦١	٦٥	٥١٣
٢٢	٩٢٠	٣٣	٨٥٥	٤٤	٧٦٧	٥٥	٦٥٠	٦٦	٤٩٦
٢٣	٩١٥	٣٤	٨٤٩	٤٥	٧٥٨	٥٦	٦٣٧	٦٧	٤٨٠
٢٤	٩١٠	٣٥	٨٤٢	٤٦	٧٤٨	٥٧	٦٢٥	٦٨	٤٦٢
٢٥	٩٠٥	٣٦	٨٣٤	٤٧	٧٣٨	٥٨	٦١٢	٦٩	٤٤٥
٢٦	٩٠٠	٣٧	٨٢٧	٤٨	٧٢٧	٥٩	٥٩٩	٧٠	٤٢٨
٢٧	٨٩٤	٣٨	٨١٩	٤٩	٧١٧	٦٠	٥٨٦	٧١	٤١٠
٢٨	٨٨٨	٣٩	٨١٠	٥٠	٧٠٥	٦١	٥٧٢	٧٢	٣٩٣
٢٩	٨٨٢	٤٠	٨٠٢	٥١	٦٩٥	٦٢	٥٥٨	٧٣	٣٧٥
٣٠	٨٧٦	٤١	٧٩٣	٥٢	٦٨٤	٦٣	٥٤٣	٧٤	٣٥٧

المعاشات التى تصرف لحد الوفاة فقط

(قيمة معاش قدره مائة جنيه مصرى)

سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م
سنة		سنة		سنة		سنة		سنة	
٢٠	٨٣٠	٣١	٧٦٩	٤٢	٦٨٥	٥٣	٥٧٣	٦٤	٤٢٨
٢١	٨٢٤	٣٢	٧٦٣	٤٣	٦٧٦	٥٤	٥٦١	٦٥	٤١٣
٢٢	٨٢٠	٣٣	٧٥٥	٤٤	٦٦٧	٥٥	٥٥٠	٦٦	٣٩٦
٢٣	٨١٥	٣٤	٧٤٩	٤٥	٦٥٨	٥٦	٥٣٧	٦٧	٣٨٠
٢٤	٨١٠	٣٥	٧٤٢	٤٦	٦٤٨	٥٧	٥٢٥	٦٨	٣٦٢
٢٥	٨٠٥	٣٦	٧٣٤	٤٧	٦٣٨	٥٨	٥١٢	٦٩	٣٤٥
٢٦	٨٠٠	٣٧	٧٢٧	٤٨	٦٢٧	٥٩	٤٩٩	٧٠	٣٢٨
٢٧	٧٩٤	٣٨	٧١٩	٤٩	٦١٧	٦٠	٤٨٦	٧١	٣١٠
٢٨	٧٨٨	٣٩	٧١٠	٥٠	٦٠٥	٦١	٤٧٢	٧٢	٢٩٣
٢٩	٧٨٢	٤٠	٧٠٢	٥١	٥٩٥	٦٢	٤٥٨	٧٣	٢٧٥
٣٠	٧٧٦	٤١	٦٩٣	٥٢	٥٨٤	٦٣	٤٤٣	٧٤	٢٥٧

المـادة ٥ — على ناظر المالية تنفيذ أمرنا هذا ؟

صدر بسراى رأس التين فى ٢٧ محرم سـنة ١٩١٣ (١٦ مايو سـنة ١٩٠١)

أطيان الغابات والأحراش

أمر عال فى ٢٢ ابريل سنة ١٩٠٠ (١)

المـادة ١ — الأراضى التى تخصص فقط لغرس أو لزراعة أشجار الغابات والأحراش تعفى من كافة الضرائب مـدة عشر سـنوات تبتدىء من السـنة التى تلى صـدور الرخصة المنصوص عليها فى المادة الثانية ثم يكون دفع المال عنها عن كل فدان سنويا كما يأتى :

قرشان صاغ فى السنتين الحادية عشرة والثانية عشرة .

وخمسة قروش صاغ فى الثلاث سنوات التالية لهما .

وعشرة قروش صاغ فى الخمس سنوات التى بعدها .

---

(١) راجع المنشور الصادر فى ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٢ بطريقة تنفيذ الأمر العالى الخاص بالغابات والأحراش (كتاب التعليمات والقوانين والأوامر الخـاص بمصلحة الأموال المقررة ١٩٣٤ ص ٥٧١) .

وبانقضاء السنة المتممة للعشرين تقدر الحكومة قيمة الأراضى المذكورة وتربط عليها ضريبة بنسبة ايرادها أسوة بباقى أراضى القطر بحيث لا يتجاوز المال السنوى الذى يربط على الفدان فى أى حال من الأحوال خمسين قرشا صاغا .

المادة ٢ — أصحاب الأراضى الذين يرغبون الانتفاع بأحكام المادة السابقة يجب عليهم أن يقدموا طلبا لنظارة المالية للحصول على رخصة خصوصية بذلك .

المادة ٣ — الأراضى الصادرة بها الرخصة المذكورة بالمادة السابقة اذا تركت كلها أو جزء منها بدون أدنى زراعة أو خصصت لاية زراعة أخرى يسقط حق صاحبها فى الانتفاع بأحكام المادة الأولى سقوطا كليا أو جزئيا وتدخل الأرض تحت حكم القانون العام من حيث ربط المال ويكون سقوط الحق بمقتضى قرار من ناظر المالية بناء على معاينة مندوب من المديرية ومعه عمدة البلد واثنان من أرباب الأراضى بالناحية .

والقرار الذى يصدره ناظر المالية لا يقبل الطعن فيه مطلقا ويدرج بالجريدة الرسمية .

المادة ٤ — يسوغ لناظر المالية أيضا بناء على طلب أرباب الشأن أن يصدر قرارا بسحب الرخصة فتدخل الأراضى حتما تحت القانون العام من حيث ربط المال .

المادة ٥ — لا تسرى أحكام المادة الأولى من هذا الأمر الا على الأراضى الآتى بيانها وهى :

أولا — الأراضى البور الواقعة على حدود البرارى وفى البرارى .

ثانيا — الأطيان الواقعة فى نفس الجهات المذكورة التى لا ينتج منها عند تقديم الطلب عنها الا محصول شتوى لسبب عدم توفر المياه فيها ويكون المال السنوى المربوط عليها أقل من خمسة قروش عن الفدان .

ثالثا — الأطيان البور التى تبيعها الحكومة بشرط زرعها أو غرسها أشجارا لتكون غابات فقط .

الأراضى الفضاء

القرار الصادر من نظارة الداخلية فى ١٥ يونيه سنة ١٨٩٣ (١)

بشأن تسوير الأراضى الفضاء فى بعض المدن

بعد الاطلاع على المادتين ٣٥١ من قانون العقوبات الأهلى و ٣٤٠ من قانون العقوبات للمحاكم المختلطة .

وحيث انه يوجد فى بعض المدن أراضى فضا جار القاء الأوساخ والقاذورات فيها وينبعث منها روائح كريهة مضرة بالصحة .

---

(١) صدقت محكمة الاستئناف المختلطة فى ١٢ يونيه سنة ١٨٩٣ على هذا القرار طبقا لنصوص المادة ٢ من الأمر العالى الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ .

وحيث انه من الضرورى حفظا للصحة العمومية ملافاة هذا الضرر . . . .

مادة ١ — كافة الأراضى الفضاء الكائنة داخل المدن المبينة بعد يجب تسويرها بحاجز من خشب أو حائط بحيث يمنع دخول الجمهور فيها .

مادة ٢ — يعاقب بدفع غرامة من خمسين قرشا الى مائة قرش صاحب الأرض الذى لم يجر العمل بمقتضى المادة السابقة فى مدة ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٣ — كل مخالفة من هذا القبيل يصير تحقيقها بمعرفة رجال البوليس واحالتها على القاضى المختص بالحكم فيها .

مادة ٤ — يحدد القاضى فى الحكم ميعادا جديدا لمرتكب المخالفة لتسوير أرضه .

وفى حالة صدور أحكام أخرى عليه فيما بعد بشأن الأرض ذاتها لا يجوز أن تكون الغرامة أقل من الحد الأعلى المقرر لذلك .

مادة ٥ — لا يجوز قبول أدنى تسوية فيما يتعلق بالمخالفات البادى ذكرها .

مادة ٦ — هذا القرار يكون نافذ المفعول فى مصر واسكندرية وطنطا والمنصورة والزقازيق ودمنهور وبور سعيد وكفر الزيات وأسيوط .

ويجوز العمل به فى مدن أخرى بمقتضى قرار يصدره المدير أو المحافظ ويبتدىء العمل بهذا القرار بعد نشره فى الجرائد الرسمية بعشرة أيام .

طمى البحر وطرحه

تكلمت المجموعة المدنية فى الفصل الخاص باضافة الملحقات للملك ، ويقال له أيضا الالتصاق — وهو سبب من أسباب الامتلاك — على الأحكام الخاصة بالطمى والطرح .

والطمى اما أن يكون طمى أنهار أو طمى بحيرات أو طمى البحر الملح .

طمى الأنهار Alluvions des fleuves — نصت المادة ٥٥٦/٨٤/٦٠ من المجموعة المدنية على أن :

« ما يحدث من طمى الأنهار على التدريج يكون ملكا لمالك الأرض التى على ساحل النهر [١] » .

"Les alluvions apportées lentement par les fleuves appartiennent au propriétaire riverain".

ويشترط فى ذلك :

(١) أن تكون الزيادة الناتجة من الطمى ملتصقة بالأصل ، والا فلا تكون لمالك الأرض المذكورة ، كما لو كانت منفصلة بطريق كسكة زراعية ، أو اذا كان الماء لا يزال يجرى بين الزيادة وأرض المالك ، وفى هذه الحالة تكون الزيادة للدولة [٢] .

(٢) أن تكون الزيادة طبيعية ، أى حدثت بدون فعل انسان [٣] . فاذا

---

(١) راجع نقض ١٤ مايو ١٩٣٦ (ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٦ رقم ٧٢ ص ٢١٩) :

اذا كان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن أجزاء الأراضى المتنازع على وضع اليد عليها بعضها جسر ترعة عمومية (بحر يوسف) ، وبعضها من مجراه ، وأن هذه الأجزاء ان أصبحت الآن متصلة بملك المدعين فذلك لأنهم أوصلوها به بعد أعمال المساحة ، فوصف هذه الأجزاء بأنها حادثة من طمى النهر وخاضعة لحكم المادة ٦٠ من القانون المدنى هو وصف غير صحيح ، والتكييف الصحيح لهذه الأجزاء هو أنها من المنافع العامة التى لا يجوز تملكها بوضع اليد ، وتكون اذن دعوى وضع اليد على هذه الأرض غير مقبولة قانونا .

(٢) دى هلتس ١٢ — أوبرى ورو ٢ نبذة ٢٠٣ .

(٣) استئناف مختلط ٨ فبراير ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٦٥ .

وضع المالك فى النهر ، بجوار أرضه ، أخشابا أو أحجارا ، فحصل الطمى عليها والتصق بالعقار ، فلا يملك الزيادة ، بل يعتبر عمله تعديا على مجرى النهر المعتبر من أملاك الدولة العامة . أما اذا لم يقصد التعدى ، بل وضع أحجارا مثلا على رأس أرضه ليتقى بذلك ضرر المياه ، وكان هذا بترخيص من جهة الحكومة المختصة ، وترتب على ذلك حصول الزيادة ، فهى له (١) .

(٣) يجب أن يكون حصول الزيادة على التدريج . فاذا حصلت فجأة ، أى دفعة واحدة ، سواء أكانت طبيعية أم بفعل انسان ، فانها تكون للدولة ، لا لمالك الأرض التى على ساحل النهر (٢) .

وقد تكون الزيادة مجاورة لأكثر من مالك واحد ، ففى هذه الحالة تقسم بينهم . وطريقة التقسيم المتفق عليها ، عند معظم الشراح ، هى تصور خط عمودى يقام لجهة النهر ، من نهاية كل أرض ، ويعطى كل مالك الجزء الملحق بأرضه ، الواقع بين الخطين المقامين فى نهايتى أرضه (٣) .

وقد قررت محكمة الاستئناف الأهلية ، فى نزاع رفع اليها ، أن الزيادة التى تحدث من طمى الأنهار على التدريج تكون ، وفقا للمادة ٦٠ ، ملكا لمالك تلك الأرض التى على الساحل ، فاذا وضع المالك يده على تلك الزيادة ونازعته الحكومة فى ملكيتها بدعوى أنه استأجرها منها بعقد وقع عليه فلا يكون ذلك سببا لحرمانه من ملكيتها القانونية ، متى تبينت المحكمة أن أحوالا اضطرارية اقتضت ذلك التوقيع ، ومن ثم يجب الحكم له بالملكية ، بصرف النظر عن توقيعه على عقد الايجار (٤) .

---

(١) أوبرى ورو ٢ نبذة ٢٠٣ — ديمولومب ١٠ نبذة ٦٥ و ٦٩ — دى هلتس نبذة ٨ .

(٢) دى هلتس نبذة ٩ و ١٠ — هالتون ص ١٥٥ .

استئناف مختلط ٨ فبراير ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٦٥ ، ١٧ ابريل ١٩١٧ (٢٩ ص ٣٦٤) .

(٣) دى هلتس نبذة ٢٢ .

(٤) استئناف مصر ١٧ نوفبر ١٩٢٥ (دائرة أبو بكر يحى باشا وشاكر أحمد بك وزكى برزى بك) المجموعة ٢٧ رقم ١١٦ ص ١٨٧ مجموعة ناصر ٤٦٥٦ .

طمى البحيرات Alluvions des lacs — نصت المادة ٦٢ فقرة ٥٥٨/٨٦/١ على أن : « الطمى الذى يحدث فى البحيرات يكون ملكا لأصحابها » .

والمقصود هنا هو الارتفاع الذى يحدث فى أرض البحيرة ، وهو ليس فى الواقع طميا ، بل هو عبارة عن الأراضى التى تنكشف عنها المياه relais ، وقد جاء فى النص الفرنسى :

"Les alluvions des lacs restent aux propriétaires des lacs"

أى ان « الطمى الذى يحدث فى البحيرات يبقى ملكا لأصحابها » . على أن القانون المصرى لا يفرق بين الأراضى التى تتكون من الطمى alluvions والأراضى التى تنكشف عنها المياه relais [1] .

طمى البحر الملح Alluvions de la mer — طمى البحر الملح ملك للدولة ، لأنها مالكة لساحل البحر . وكذلك الأرض التى ينكشف عنها البحر . وقد جاء فى المادة ٦٢ فقرة ٥٥٨/٨٧/٢ :

« وأما الأراضى التى ينكشف عنها البحر الملح فتكون ملكا للميرى » .

"Les alluvions de la mer appartiennent à l'Etat".

و يلاحظ أنه جاء فى النص الفرنسى : "Les alluvions de la mer" ، و يقابلها فى النص العربى : « الأراضى التى ينكشف عنها البحر » ، مع أن لفظ "alluvions" يقابل فى المادتين ٦٠و٦٢ فقرة ١ ، بالنسبة للأنهار والبحيرات ، لفظ « طمى » .

والحكم واحد ، ولو كان على ساحل البحر ملك للأفراد [2] .

---

(١) قارن المادة ٥٥٧ .

(٢) فتحى زغلول باشا ص ٧١ .

وقد حكم بأن الأراضى التى ينكشف عنها البحر بسبب عمل الانسان لا تعتبر طميا ، أى من صنع الطبيعة . وعلى ذلك فالامتياز المعطى من الحكومة لعمل حمام على جزء من شاطىء البحر لا يفهم منه أن الحكومة تنازلت عن حقها فى ملكية الأرض (استئناف مختلط ٨ فبراير ١٨٨٨ (١٣ ص ٦٥) .

ونص فى المادة ٦٣/٨٨ على أنه :

« لا يجوز التعدى على أرض البحر الا لاعادة حدود الملك الى ما كانت عليه » .

"Il n'est pas permis d'empiéter sur la mer, si ce n'est pour rétablir les limites de la propriété".

حكم الزيادة الناتجة عن الطمى — الأراضى التى يستولى عليها المالك بطريق الالتصاق الناتج عن الطمى معتبرة تابعة للأرض التى تلتحق بها ، فيترتب على ذلك جملة نتائج :

(١) اذا كانت الأرض الأصلية مرهونة ، فيشمل الرهن الزيادة أيضا [(١)] .

(٢) اذا كانت الأرض الأصلية فى يد شخص ، وتم له الملك بمضى المدة ، وكانت الزيادة التى التصقت بهذه الأرض حصلت فى أثناء وضع يده ، فان الزيادة تكون له فى نفس الوقت الذى تم له فيه ملكية الأرض الأصلية ، ولو كانت الزيادة حصلت فى أواخر المدة ، أى ولو كانت المدة التى مضت على الزيادة لا تكفى لا كتسابها بالتقادم مستقلة عن الأرض [(٢)] .

(٣) اذا بيعت الأرض تحت شرط واقف ، وبعد البيع وقبل تحقق الشرط حصلت الزيادة ، فالزيادة للمشترى ، وليس للبائع أن يطلب منه زيادة الثمن [(٣)] .

كذلك اذا كان البيع وفائيا ، أو مقترنا بشرط فاسخ ، وتحقق الشرط ، أى انفسخ البيع ، وكانت حصلت الزيادة بعد البيع ، فان الأرض تعود الى البائع بالزيادة التى التصقت بها ، وليس للمشترى أن يطلب منه أى مقابل ، ولو أن الزيادة لم تكن موجودة وقت البيع [(٤)] .

---

(١) دى هلتس نبذة ٢٣ — كتابنا « التأمينات » نبذة ٢٠٤ .

(٢) دى هلتس نبذة ٢٤ — فتحى زغلول باشا ص ٧١ .

(٣) دى هلتس نبذة ٢٥ .

(٤) دى هلتس نبذة ٢٦ — ديمولومب ٢٠ نبذة ٩٦ .

ولا تلتحق الزيادة بالأرض المبيعة اذا كانت موجودة وقت البيع ولم تذكر فى العقد أو اذا كان ذلك قصد العاقدين [١] .

(٤) اذا كان مقررا على الأرض الأصلية حق ارتفاق لمنفعة عقار آخر، وزادت تلك الأرض بالالتصاق، فان حق الارتفاق يمتد الى الزيادة، كما اذا كان حق الارتفاق عبارة عن حق مرور الى النهر [٢] .

كذلك اذا كان لأحد حق انتفاع على الأرض الأصلية فانه يمتد الى الزيادة التى تلتصق بها [٣] .

(٥) اذا كانت الأرض مؤجرة وحصلت الزيادة، فقد اختلف الشراح فيما اذا كان حق المستأجر يمتد الى الزيادة. والرأى المفضل هو أن حق المستأجر يمتد اليها، بشرط أن يعوض المالك بنسبتها [٤] .

طرح البحر وأكله أو تحويل الأرض Avulsion وتكون الجزر Iles et îlots — يترتب على قوة جريان النيل فى كثير من الأحيان أن يأكل الماء قسما من الأراضى ويزيد فى أراض أخرى، وهذا ما يسمى بالتحويل، وان كان ليس من المحقق أن ما ينقص من جهة هو الذى يزيد فى الجهة الأخرى [٥] .

والمقصود من لفظ « الجزر » هنا الجزر التى تتكون فى مجرى النهر، بسبب تحويل الأرض ونحو ذلك، لا الأرض التى تصبح جزرا بسبب احاطتها بالمياه بانقسام المجرى الى فرعين واجتماعهما بعد ذلك، فان الأراضى التى تكون الجزيرة فى هذه الحالة تبقى ملكا لأصحاب الأرض، الذين يفقدون فقط جزء الأرض الذى يصير مجرى للنهر. وقد جاء فى المادة ٦١/٨٥ :

---

(١) دى هلتس نبذة ٢٧ .

(٢) دى هلتس نبذة ٢٨ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ .

(٣) دى هلتس نبذة ٢٩ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ — راجع المادة ٥٩٦ من القانون الفرنسى. راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » جزء ١ نبذة ٣٨٧ .

(٤) ديمولومب ١٠ نبذة ٩٠ — دى هلتس نبذة ٣٠ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ .

(٥) دى هلتس نبذة ٣٣ .

« أما الأراضى التى يحولها النهر بقوة جـريانه ، والجزائر التى تتكون فيه ، فيتبع فيهـا منطوق اللائحـة الصادرة فى سنة ١٢٧٤ » .

"Les attributions des terrains déplacés par le fleuve, et des îles formées dans son lit, sont réglées, conformément au décret de 1274".

واللائحة التى تحيل عليها هذه المادة هى اللائحة السعيدية الصادرة فى ٢٤ ذى الحجة ١٢٧٤ (٥ اغسطس سنة ١٨٥٨) . وقد نص فيها فى البندين ١٢ و ١٤ [١] على الأحكام التى تنص المادة ٨٥/٦١ على اتباعها .

غير أن القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ ، الخاص بطرح البحر وأكله ، قد استبدل الأحكام المذكورة فيه بالبندين ١٢ و ١٤ ، كما سيجىء ، « لمضى وقت طويل على صـدور اللائحة السعيدية حيث قد صدرت فى ٥ اغسطس سنة ١٨٥٨ ، أى من نيف وسبعين عاما ، ولما لوحظ من أن القيود الواردة بها فى احتياج كبير الى تعديلها لتكون مطابقة للحالة الحاضرة ، ولأن وزارة المالية تلاقى صعوبات جمة فى سبيل تنفيذها الآن ، ولأن قيد أسبقية ظهور الطرح على حدوث أكل البحر وقيد اتصال الطرح بأطيان البلد كانا يحولان دون تعويض كثير من الأهالى عن أكل البحر الذى يوجد بأطيانهم ، وقد حصلت شكاوى كثيرة من الأهالى [٢] » . لذا رأت وزارة المالية أن هذه اللائحة لم تعد صالحة للعمل بها فى الوقت الحاضر ، وطلبت تعديلها . فصدر القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ ، الخاص بطرح البحر وأكله . « وقد روعى فى وضعه ملافاة القيود التى كانت سببا للشكوى من تنفيذ اللائحة السعيدية واجراء توزيع الطرح بطريقة أقرب الى أحكام العدالة ، وتعويض الملاك الذين أكل البحر من أطيانهم ولم يعوضوا فى الماضى لعدم انطباق أحكام اللائحة عليهم ، وذلك من الطرح الموجود الآن تحت يد الحكومة ، سواء أكان قد مضى على ظهور الطرح قبل الأكل خمس سنوات أم لم يكن مضى [٢] » .

(١) راجع نصهما فيما تقدم .
(٢) المذكرة الايضاحية المؤرخة ٤ يوليه سنة ١٩٣١ .

القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الصادر فى ٦ أغسطس سنة ١٩٣٢
الخاص بطرح البحر وأكله

نحن فؤاد الأول ملك مصر .

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

مادة ١ — يستبدل بالبندين الثانى عشر والرابع عشر من لائحة الأطيان الصادرة فى ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ هجرية (٥ أغسطس سنة ١٨٥٨) المواد الآتية :

مادة ٢ — كل طرح بحر يكون من أملاك الدولة طبقا للشروط المبينة بأحكام هذا القانون .

مادة ٣ — يحصر وزير المالية كل عام بعد عمل المساحة مقدار طرح البحر وأكله ويعين تاريخ حدوث كل منهما .

وينشر اعلان فى الجريدة الرسمية عن تاريخ البدء فى عملية المساحة ويلصق اعلان بذلك فى كل قرية بواسطة العمدة قبل بدء العمل بخمسة عشر يوما على الأقل .

مادة ٤ — لوزير المالية أن يصدر قرارا بتخصيص طرح البحر المتصل بمراسى المعادى المقررة أو بمواقع الموارد لمنفعة هذه المراسى أو الموارد .

واذا أبطل المرسى أو المورد اعتبر هذا الطرح كالطرح الحادث .

مادة ٥ — فيما عدا طرح البحر الذى يصدر به القرار المشار اليه بالمادة السابقة وطرح البحر الذى يظهر فى دائرة مدينة مقررة فيها عوائد على المبانى والذى يبقى من أملاك الدولة — يوزع كل طرح يظهر فى زمام بلد أو مدينة على أصحاب أكل البحر فى هذا الزمام بنسبة ما فقدوه .

فان لم يوجد أكل بحر فى زمام البلد أو المدينة أو زادت مساحة الطرح

---

(١) المذكرة الايضاحية .

على مساحة الأكل يوزع الطرح أو الزائد منه بحسب الحالة على أصحاب أكل البحر فى البلدين المجاورين وتكون الأولوية للملاك فى البلد الواقع جهة ورود مياه النيل .

مادة ٦ — فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون يشمل زمام البلد أو المدينة المساحة الواقعة بين الجسر ومحور النهر المبين بخرائط مصلحة المساحة و بين خطين عموديين يبدآن من نهاية حدى الزمام من جهة الجسر وينتهيان الى محور النهر .

مادة ٧ — لا يجوز توزيع طرح البحر الا اذا بلغ خمس الأكل اللازم تعويضه واستمر سنتين متتاليتين . ومع ذلك يجوز توزيع الطرح قبل مضى السنتين اذا رأت وزارة المالية أنه أصبح ثابتا .

مادة ٨ — يعوض أكل البحر من الطرح الحادث معه أو بعده أو من الطرح السابق عليه بشرط ألا يكون قد مضى على تكوين الطرح أكثر من خمس سنوات .

مادة ٩ — خلافا للأحكام السابقة يخصص طرح البحر الذى يظهر فى موقع أرض سبق أن أكلها البحر لتعويض صاحب هذه الأرض بقدر ما فقده .

مادة ١٠ — يوزع الطرح بقرار من وزير المالية ويكون ذلك التوزيع نهائيا لا تجوز المعارضة فيه .

ويصدر القرار فى خلال الستة الأشهر التالية للميعاد المحدد بالمادة السابعة على الأكثر ويكون سندا للملاك وله قوة العقد الرسمى ويؤشر به فى تكليف كل من أرباب الأملاك أصحاب الشأن .

مادة ١١ — اذا لم يوزع الطرح خلال خمس سنوات من تاريخ ظهوره لعدم وجود أكل يلزم تعويضه فلوزارة المالية بعد الاتفاق على ذلك مع وزارة الأشغال العمومية أن تعرضه للبيع طبقا لشروط بيع الأملاك الخاصة للدولة .

وتكون الأولوية فيه على التوالى لملاك الأراضى المتصلة به فللملاك فى البلد أو المدينة التى ظهر الطرح بزمامها ، فللملاك فى البلدين المجاورين . ويسقط هذا الحق اذا لم يستعمل فى ميعاد لا يتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ نشر وزارة المالية اعلانا فى الجريدة الرسمية بعرض الطرح للبيع على أن تلصق صورة منه فى كل

قرية بواسطة العمدة فى الأسبوع التالى لنشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١٢ — طرح البحر الذى لم يوزع حتى العمل بهذا القانون وتكون الحكومة واضعة اليد عليه يوزع طبقا لأحكام هذا القانون ولوكان قد مضى على ظهوره قبل الأكل أكثر من خمس سنوات .

مادة ١٣ — يكون الطرح الموزع أو المبيع خاضعا لحقوق الارتفاق التى يرتبها القانون دون أن يترتب على ذلك أى حق فى المطالبة بتعويض فى مقابل هذه الحقوق .

مادة ١٤ — ترفع الضرائب عن الأطيان التى يأكلها البحر من تاريخ حدوث الأكل الذى يعين طبقا للمادة الثالثة من هذا القانون .

وتربط على الطرح الذى يوزع أو يباع الضريبة النهائية لحوضه ابتداء من تسليمه لأصحاب الشأن فان لم يكن داخلا فى حوض فتربط عليه ضريبة أقرب الأحواض اليه .

مادة ١٥ — على وزيرى المالية والأشغال العمومية تنفيذ هذا القانون كل منهما فيما يخصه ويعمل به ابتداء من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة ؟

صدر بسراى المنتزه فى ٤ ربيع الثانى سنة ١٣٥١ (٦ أغسطس سنة ١٩٣٢)

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٨ سنة ١٩٣٢

قرار وزير المالية الصادر فى ١٥ نوفمبر سنة ١٩٣٢

وزير المالية (بالنيابة) :

مادة ١ — يقصد « بالبحر » أو « النهر » فى تطبيق القانون الخاص بطرح البحر وأكله نهر النيل وفرعا رشيد ودمياط .

مادة ٢ — تقوم مصلحة الأموال المقررة سنويا ابتداء من ١٠ يناير بمعاينة ومساحة الأراضى المعرضة لتأثير مياه النيل والمحصورة بين جسرية المملوكة للحكومة أو للأهالى لاثبات حالتها وما طرأ عليها من التغييرات بغير حاجة الى

تقديم طلبات من أصحاب الشأن على أن تنتهى جميع أعمال المعاينة والمساحة قبل اليوم الخامس عشر من شهر يونيه .

مادة ٣ — يحصل الاعلان من تاريخ البدء فى عملية المساحة بالكيفية المبينة بالمادة الثالثة من القانون ولا توقف أعمال المساحة بسبب تخلف أصحاب الشأن عن الحضور .

ويوقع الحاضرون منهم على قائمة المساحة ومن يمتنع منهم عن التوقيع وكذلك المتخلفون يعلنون بنتيجة المساحة بكتاب موصى عليه .

مادة ٤ — لكل صاحب شأن الحق فى أن يقدم شكواه للمديرية من عملية المساحة الخاصة به ، ولا ينظر فى الشكوى الا بتوافر الشرطين الآتيين :

١ — أن تقدم الشكوى فى خلال الأسبوع التالى لتاريخ التوقيع على قائمة المساحة أو تاريخ اعلانه بنتيجتها وفقا للفقرة الأخيرة من المادة السابقة .

٢ — أن يدفع مبلغا قدره مائة وعشرون قرشا مقابل نفقات مندوبى التحقيق .

واذا استغرق تحقيق الشكوى أكثر من ثلاثة أيام يلزم المشتكى بدفع أربعين قرشا عن كل يوم من أيام الزيادة .

ولا يرد ما دفعه صاحب الشأن الا فى حالة ثبوت صحة شكواه .

مادة ٥ — ترفع الضريبة عما يأكله البحر ابتداء من أول السنة التى تحصل فيها المساحة .

مادة ٦ — تقوم بعملية توزيع وتسليم أطيان البحر لجنة مؤلفة من أحد معاونى الادارة ومعه ركاب مساحة والعمدة واثنان من مشايخ البلد ومندوب المركز بمجلس المديرية وبحضور أصحاب الشأن — بعد اعلانهم جميعا قبل البدء فى العمل بكل بلد ، ويجب على هؤلاء أن يوقعوا على القوائم الخاصة بذلك ، واذا كان لأحد اعتراض على كيفية التوزيع فيقدم شكواه للمديرية ، وهى بعد تحقيقها ترفعه الى وزارة المالية برأيها فيه لتعيد النظر فى موضوع الشكوى والفصل فيها ، وبعد ذلك يصدر وزير المالية قراره بتوزيع الطرح .

البرك والمستنقعات

لائحة مصدق عليها من مجلس النظار فى ٢١ فبراير سنة ١٨٩٤ (١) .

المادة ١ — يجوز اعطاء البرك والمستنقعات ملك الميرى المضرة بالصحة العمومية بصفة ملكية الى من يتعهد بردمها تحت الشروط الآتى بيانها .

المادة ٢ — يلزم تقديم الطلبات عن ذلك على ورق تمغه فية ثلاثين مليما الى المديرية أو المحافظة ذات الشأن شاملة للايضاحات الآتية :

أولا — موقع البركة أو المستنقع .

ثانيا — البندر أو الناحية الكائنة بها .

ثالثا — مساحتها بوجه التقريب وحدودها .

رابعا — الجهة التى يريد الطالب أخذ أتربة الردم منها .

خامسا — الميعاد الذى يتعهد بالبدء فى الأعمال اللازمة فيه .

سادسا — الميعاد الذى يتعهد باتمام الردم فيه ولا يجوز فى أى حال من الأحوال أن يزيد هذا الميعاد عن سنتين .

المادة ٣ — يرسل الطلب من المدير أو المحافظ الى مفتش الرى لابداء ملحوظاته عنه ولتعيين منسوب الردم الذى يلزم لمنع نشع المياه و يؤخذ أيضا رأى التنظيم اذا كانت البركة واقعة فى جهة تحت أحكام التنظيم .

المادة ٤ — باتمام ذلك يرسل الطلب مع الأوراق الخاصة به من المدير أو المحافظ مشفوعا بملحوظاته الى نظارة المالية لاصدار قرارها بما يترآى .

المادة ٥ — اذا رؤى اجابة الطلب يكلف المدير أو المحافظ مهندس المديرية أو المحافظة بتحديد المستنقع أو البركة و يتحصل على تعهد موقع عليه من الطالب بما يأتى :

أولا — بالبدء فى عمل الردم فى الميعاد المحدد .

---

(١) حلت هذه اللائحة محل اللائحة الصادرة فى ٧ مايو سنة ١٨٩١ .

ثانيا — باجراء ربع الأعمـال على الأقل فى المدة الأولى الموازية لربع الميعاد المقرر لاتمام العمل .

ثالثا — تتميم الردم على المنسوب الذى تقرر فى الميعاد المعين .

رابعا — بعدم أخذ أتربة من نقطة غير التى تعينت .

بحيث انه اذا صار مخالفـة أى شرط من الشروط التى توضحت فتسقط حقوق الطالب فى أرض البركة أو المستنقع بدون اعطائه تعويضا ما عن التجفيف أو الردم الذى يكون قد أجراه أو عن أى شىء آخر .

المادة ٦ — يسلم المدير أو المحافظ الى الطالب بعد ذلك رخصة واضحا بها موقع وحدود ومساحة البركة أو المستنقع وكافة اشتراطات التعهد .

المادة ٧ — اذا لم يبدأ المعطى اليه فى الأعمال فى الميعـاد المعين أو ابتدأ فيها ولم يتمم ما يوازى الربع فى الميعاد المعين بالفقرة الثانية من المـادة الخامسة تـكون الرخصة ملغاة ولا يعمل بها وللحكومة حق التصرف فى المستنقع أو البركة كيف تشاء وفى هـذه الأحوال يصدر المدير أو المحافظ قرارا منه بلغو الاعطاء بدون احتياج لاجراآت أخرى بنـاء على تقرير يقدم من مهندس المديرية أو المحافظة مثبتا فيه عدم قيام المعطى اليه بتعهداته .

المادة ٨ — متى اتضح بدء الأعمال وتتميمها بدون تأخير بحسب الاشتراطات السابق ايضاحها ففى نهاية المدة المحددة لاتمامها يكلف المدير أو المحافظ مهندس المديرية أو المحافظة بمعاينة البركة أو المستنقع ويعمل محضر من المهندس المذكور يبين فيه اذا كان الردم حصل أو لم يحصل على واقع المنسوب المقرر ويصير اشعار المعطى اليه باليوم والساعة اللذين يتحددان لهذه المعاينة قبل بثلاثة أيام على الأقل حتى يتسنى له الحضور اذا رغب .

المادة ٩ — اذا اتضح من المحضر الذى يحرره المهندس المذكور أن الردم لم يتم فى الميعاد المعين فيتقرر من المدير أو المحافظ بسقوط حق المعطى اليه ويضع يده حينئذ على أرض البركة أو المستنقع التى تبقى ملكا للميرى ولا يسوغ

للمعطى اليه المطالبة بشىء ما كما يقضى عليه تعهده .

المادة ١٠ — يسوغ للمعطى اليه التظلم من القرار الذى يصدره المدير أو المحافظ حسب نص المادة السابقة والمادة السابعة الى ناظر المالية الذى يصدر قرارا نهائيا و يلزم تقديم هذا التظلم فى بحر الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ اعلان القرار للمعطى اليه بالطريقة الادارية .

المادة ١١ — اذا اتضح من محضر المهندس اتمام الردم فيخطر المحافظ أو المدير نظارة المالية عن ذلك فتصدر له الأمر بتحرير حجة الملكية باسم المعطى اليه وتعفى حينئذ أرض المستنقع أو البركة من دفع ضريبة عنها مدة عشر سنوات اعتبارا من اليوم التالى لانقضاء ميعاد الردم .

المادة ١٢ — لا تسرى أحكام هذه اللائحة الا على البرك والمستنقعات الواقعة على مسافة أقل من ألف متر من نقطة سكن كل مدينة أو ناحية أو عزبة .

أمر عال فى ٢٦ ابريل سنة ١٩٠٠

بشأن منع احداث حفر داخل المدن والقرى والعزب أو بالقرب منها

المادة ١ — ممنوع احداث حفر داخل المدن والقرى والعزب ولا فى الجهة الشمالية منها على مسافة أقل من ثلاثة آلاف متر من السكن سواء كانت هذه الحفر لضرب الطوب أو لأى غرض آخر ينشأ عنه تكون بركة أو مستنقع .

وممنوع أيضا احداث هذه الحفر بالجهات القبلية والشرقية والغربية فى الأراضى الواقعة على مسافة أقل من ألف متر من السكن .

و يسرى هذا المنع أيضا على الحفر أو نقل الأتربة الذى يتسبب عنه توسيع البرك والمستنقعات الموجودة من قبل أو تعميقها .

المادة ٢ — من يخالف أحكام المادة السابقة يعاقب بغرامة من خمسين الى مائة قرش .

ولا يقتصر الحكم بهذه الغرامة على من باشر العمل بنفسه بل يشمل أيضا كل من أمر به أو أغرى على الحفر أو على نقل الأتربة سواء كان بصفته

مالـكا للأرض أو مديرا للعمل أو مأمورا به أو بأى صفة كانت .

المـادة ٣ — يحكم على مرتكبى المخالفة فضلا عما ذكر باعادة الأراضى الى ما كانت عليه قبل الحفر وان لم يرجعوها الى حالتها الأصلية بعد مضى شهر من تاريخ صدور الحـكم يجرى المدير أو المحافظ هذا العمل على نفقتهم [١] .

المـادة ٤ — تحصل نفقات العمل طبقا لأحكام الأمر العـالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المـادة ٥ — ألغى الأمران العاليان الصـادران فى ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٢ و ١٠ مايو سـنة ١٨٩٩ واستبدلا بهـذا الأمر الذى يعمل به بعد مضى ثلاثين يوما من تاريخ نشره فى الجريدتين الرسميتين .

قانون رقم ٥ الصادر فى ١١ يوليه سنة ١٩١٤

خاص بردم المستنقعات (المعروفة بالبرك) أو تجفيفها

نظرا لمـا تقتضيه حالة الصحة العمومية من وضع نظام لردم المستنقعات (المعروفة بالبرك) أو تجفيفها فى المحافظات والمديريات .

و بناء على ما عرضه علينـا ناظرا الداخلية والحقانية وموافقة رأى مجلس النظار و بعد أخذ رأى الجمعية التشريعية . . .

المادة ١ — كل مالك لمستنقع (أى بركة) تركد فيه المياه مدة مستطيلة بحيث ينشأ عنه خطر على الصحة العامة يجب أن يردمه أو يجففه طبقا لأحكام هذا القانون .

٢ — يصدر الأمر بالردم أو التجفيف بقرار من ناظر الداخلية بعد اجراء

---

(١) حكم — يجوز للمتهم أن يستأنف الحـكم الذى قضى عليه علاوة على الغرامة بردم حفرة احدثها مخالفا فى ذلك الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أبريل سنه ١٩٠٠ ، لأن الحـكم عليه باعادة الأرض الى حالتها الأصلية انما هو الزام بفعل شىء ولا يدخل تحت كلمة « الرد » الواردة فى المادة ١٥٣ جنايات (طنطا الابتدائية استئنافى ٢٤ أبريل ١٩١٨ المجموعة ١٩ رقم ٦٨ ص ٩٦) .

التحريات اللازمة و بعد الاتفاق مع المصالح ذات الشأن وكذلك مع مجلس المديرية عند ما تدعو الحال .

ولا يجوز أن يتضمن القرار غير المستنقعات (البرك) التى تقرر مصلحة الصحة العمومية أن فى وجودها خطرا على الصحة العامة . ويجوز أن يكون القرار شاملا لمستنقع واحد فأكثر .

٣ — تشكل فى كل محافظة أو مديرية لجنة يناط بها تحديد المنسوب الذى يجب ابلاغ الردم اليه بحيث لا تعود البركة بعده الى حالة ضارة بالصحة و بيان الأعمال التى يقتضيها التجفيف .

وتؤلف هذه اللجنة كما يأتى :

(أولا) من اثنين ينتخبهما مجلس المديرية من بين أعضائه وفى المحافظات من اثنين ينتخبهما مجلس المراجعة لعوائد الأملاك المبنية من بين أعضائه .

(ثانيا) من موظف ينوب عن المحافظ أو المدير .

(ثالثا) من مندوب عن نظارة الأشغال العمومية .

(رابعا) من طبيب تندبه مصلحة الصحة العمومية .

فيما يختص بالمستنقعات (البرك) التى لا تتجاوز مساحتها فدانا واحدا تحدد اللجنة ايضا الميعاد الذى يجب أن يتم فيه الردم أو التجفيف بحيث لا يزيد فى أية حال من الأحوال على سنة واحدة .

وأما فيما يختص بالمستنقعات (البرك) التى تزيد مساحتها عن فدان واحد فيكون تحديد هذا الميعاد موكولا الى مجلس المديرية أو مجلس مراجعة عوائد الأملاك المبنية حسب الأحوال .

٤ — تنفيذا للقرار الوزارى المنصوص عليه فى المادة الثانية و بناء على ما تقرره اللجنة أو مجلس المديرية أو مجلس المراجعة حسبما هو وارد فى المادة الثالثة يبعث المحافظ أو المدير انذارا اداريا الى مالك الأرض بأنه يجب عليه فى ظرف الميعاد المحدد أن يردم المستنقع (البركة) لغاية المنسوب المطلوب أو أن

يباشر الأعمال اللازمة للتجفيف .

٥ — اذا لم يجد مندوب المحافظة أو المديرية المالك فى محل اقامته أو أى شخص آخر ينوب عنه طبقا للمادة السابعة من قانون المرافعات فى المواد المدنية والتجارية أو اذا رفض المالك أو من ينوب عنه استلام صورة الانذار فان هذه الصورة تسلم الى العمدة وهو يؤشر على الأصل . وتعلق الصورة المذكورة على باب منزل العمدة وتعلق صورة أخرى على باب المحافظة أو المركز .

واذا كان المستنقع (البركة) واقعا فى أرض موقوفة فيعلن الانذار بالصورة المتقدمة الى ناظر الوقف .

٦ — على المحافظ أو المدير أن يأمر بتسجيل هذا الانذار الأول فى قلم كتاب المحكمة المختلطة وكذا فى قلم كتاب المحكمة الأهلية الواقع فى دائرتهما العقار و بعد هذا التسجيل يكون انتقال ملكية المستنقع (البركة) لا قيمة له بالنسبة للحكومة فيما يتعلق بالاجرآت المعتمدة فى هذا القانون .

٧ — اذا كان المالك عند انقضاء الميعاد المحدد فى الانذار الأول قد قام بردم أو تجفيف نصف المستنقع (البركة) على الأقل فلناظر الداخلية بناء على موافقة المحافظ أو المدير أن يمدد الميعاد لمدة أخرى بحيث لا تزيد على مدة الميعاد الأصلى وانما يجب فى هذه الحالة أن يتعهد المالك كتابة باتمام الردم أو التجفيف فى الميعاد الجديد .

و يؤشر عن هذا الامتداد على هامش تسجيل الانذار الأول بناء على طلب المحافظ أو المدير .

٨ — لمالك المستنقع (البركة) أن يتخلص من الالتزام بردمه أو تجفيفه بأن يتنازل عنه للحكومة فى أى وقت شاء بعد وصول الانذار الأول اليه وقبل انقضاء الميعاد المحدد فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة و بالتقدير المنوه عنه بالفقرتين الأولى والثانية من المادة المذكورة .

وهذا التنازل يحصل بمقتضى عقد رسمى أو عقد مشمول بامضاء مصدق

عليـــه ويجوز أن يحصل أيضا بمقتضى محضر يعمل أمام محكمة الخط بدون مصاريف .

وعلى المحافظ أو المدير أن يأمر بتسجيل العقد أو المحضر على هامش تسجيل الانذار الأول .

٩ — اذا لم يتم الردم أو التجفيف فى الميعاد الأصلى المحدد أو فى الميعاد الممتد فعلى المحافظ أو المدير تكليف اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثالثة بتقدير ثمن المستنقع (البركة) بحسب الحالة الحاضرة وتكاليف الأعمال اللازمة لردمه أو تجفيفه أو لاتمام الردم أو التجفيف .

ولا يجوز فى أية حال من الأحوال أن يتجاوز تقدير الثمن عشرين جنيهـا مصريا عن الفدان الواحد .

ويعلن هذا التقدير الى المالك بالطريقة المنصوص عليها فى المادتين الرابعة والخامسة مع انذاره بأنه يجب عليـه فى خلال الثمانية الأيام أن يقرر التنازل عن المستنقع (البركة) بالطريقة المنصوص عليها فى المادة الثامنة فى نظير صرف قيمة التقدير السابق ذكره والا فالحكومة تباشر الردم أو التجفيف على مصاريف المالك المذكور .

وعلى المحافظ أو المدير تسجيل هذا الانذار الثانى مع الاشارة الى التقدير المذكور على هامش التسجيل المنصوص عليه فى المادة السادسة .

١٠ — اذا كان المستنقع (البركة) واقعا فى أرض موقوفة فلا يكون الاجراء بمقتضى المادة السابقة ولـكن بعد انقضاء الميعاد المحدد أو الممتد يرفع ناظر الداخلية الأمر الى المحكمة الشرعية المختصة لتتخذ الاجراءات المقتضية لالزام الناظر بالقيام بالردم أو التجفيف .

١١ — اذا تنازل مالك المستنقع (البركة) للحكومة طبقا لأحكام المادة الثامنة أو مضى الميعاد المحدد فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة ولم تقم الحكومة بردم أو تجفيف كل أو جزء من المستنقع (البركة) فى ميعاد لا يتجاوز ضعف

الميعاد الأصلى المحدد لردمه أو تجفيفه فللمالك أن يسترد ما لم يردم أو يجفف من المستنقع (البركة) نظير رد ما يخص الجزء الذى يسترده من التعويض المدفوع له .

١٢ — لمجالس المديريات فى تطبيقها للحق المخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون النظامى أن تتمتع بما اشتمل عليه هذا القانون من الأحكام للقيام بردم المستنقعات (البرك) الكائنة فى دائرتها أو تجفيفها سواء كان اجراء هذه الأعمال على مصاريف المالك أو فى حالة التنازل عن المستنقع . وفى هذه الحالة الأخيرة يصبح المستنقع (البركة) بعد اتمام الأعمال ملكا لها بقوة القانون وذلك مع مراعاة ما جاء فى المادة السادسة عشرة .

١٣ — بعد الفراغ من العمل تباشر اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثالثة تقدير قيمة الأعمال التى تمت وقيمة ما زادت فى ثمن المستنقع (البركة) بعد الردم أو التجفيف .

١٤ — يعلن المالك على الوجه المبين فى المادتين الرابعة والخامسة بما يكون قد صار دينا عليه بحسب ما تظهره عملية التقدير طبقا للمادة السابقة مع انذاره بدفع هذا الدين فى ميعاد يحدد له بحيث لا يتجاوز ستة شهور . فاذا لم يدفع المالك فى الميعاد المذكور تتخذ ضده الاجراءات المنصوص عليها فى الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

ومع ذلك فان التنفيذ لا يمكن أن يتناول سوى الأرض التى قامت الحكومة أو مجلس المديرية بردمها أو تجفيفها .

وفوق ذلك فلا يجوز للحكومة أو لمجلس المديرية الاستيلاء على الدين المطلوب من ثمن الملكية المنزوعة الا بعد أن يخصم للمالك نصف ثمن المستنقع طبقا للفقرتين الأولى والثانية من المادة التاسعة حتى ولو لم يكن الباقى من الثمن كافيا للوفاء بما صرف من نفقات الردم أو التجفيف . وعلى كل حال فكل ما زاد من الثمن عن مطلوب الحكومة يرد للمالك .

ومع مراعاة الحدود المذكورة قبل فان الدين المستحق للحكومة أو لمجلس

المديرية يكون له حق الامتياز على قيمة الزيادة المترتبة على الردم أو التجفيف بدون احتياج الى اجراء أى تسجيل .

١٥ — المالك الذى تعلن اليه التقديرات المشار اليها فى المادتين التاسعة والثالثة عشرة يجوز له أن يعارض فيها فى ظرف ثمانية أيام أمام المحكمة التابع لها المستنقع (البركة) .

ولا يترتب على المعارضة فى حالة المادة التاسعة ايقاف التنفيذ .

١٦ — تخصص أرض المستنقع (البركة) بعد ردمه أو تجفيفه بقدر ما تدعو اليه الحاجة للأعمال البلدية أو الصحية التى يلزم اجراؤها فى الناحية الملاصقة له ولتشييد مدارس ومستشفيات أو لغير ذلك من المرافق ذات المنفعة العامة مما يكون منه فائدة للناحية .

و بناء على طلب المصالح ذات الشأن تتخذ الحكومة ومجالس المديريات الوسائل اللازمة للوصول الى هذا الغرض بالنسبة للمستنقعات (البرك) التى جرى ردمها أو تجفيفها مما يكون مملوكا لها أو مما يؤول اليها . أما فيما يتعلق بالمستنقعات (البرك) التى جرى تجفيفها أو ردمها و بقيت ملكا لأصحابها فيكون الاجراء بموجب أحكام القوانين المعمول بها فى نزع الملكية للمنفعة العامة اذا دعت الحال الى ذلك .

١٧ — على نظار الداخلية والأشغال العمومية والمالية والحقانية تنفيذ هذا القانون كل منهم فيما يخصه ، و يسرى العمل به بعد نشره فى الجريدة الرسمية بثلاثين يوما [١] .

---

(١) صدر فى ٨ أغسطس سنة ١٨١٦ القانون نمرة ١٨ الخاص بردم البرك والمستنقعات ليكون نافذا على الأجانب أيضا ، وهو مطابق للقانون رقم ٥ لسنة ١٩١٤ المتقدم .

الزراعات الممنوعة

الحشيش

الأمر العالى الصادر فى ١٠ مارس سنة ١٨٨٤

المادة ١ (معدلة بالأمر العالى الرقيم ٢٨ مايو سنة ١٨٩١)— زراعة الحشيش ممنوعة فى جميع أنحاء القطر المصرى و يعاقب من يزرعه بغرامة قدرها خمسون جنيها مصريا عن كل فدان أو جزء من فدان .

وفى حالة تكرر الفعل يكون مقدار الغرامة مائة جنيه مصرى .

ولا يجوز أيضا ادخال الحشيش و بيعه أو مجرد احرازه ومن يرتكب ذلك يعاقب بغرامة قدرها عشرة جنيهات مصرية عن كل كيلو جرام ولا تنقص هذه الغرامة فى أى حال من الأحوال عن جنيهين اثنين مهما قل مقدار الكمية عن الكيلو جرام الواحد .

و يحكم أيضا بهذه العقوبة على كل من شرع فى ادخال الحشيش .

وفى حالة تكرر الفعل يكون مقدار الغرامة ٣٠ جنيها مصريا عن كل كيلو جرام بدون أن تنقص عن ستة جنيهات مصرية اذا كان المقدار أقل من كيلو جرام واحد و يصير اعدام المزروعات ومصادرة الحشيش .

المادة ٢ — ألغيت بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٠٥ .

المادة ٣ — الأحكام المتقدمة تسرى على أصحاب الحشيش وزارعيه وخازنيه وحامليه و بائعيه بطريق التضامن بينهم .

المادة ٤ — تجرى أيضا مصادرة الصنادل والعربات والحيوانات والآلات والأدوات التى تستخدم لنقل الحشيش وكذلك البضائع التى يصير وضعها حوله لاخفائه وتسهيل ادخاله .

المادة ٥ — يباع الحشيش المضبوط ولا يرخص لشاريه أن يستلمه داخل القطر المصرى بل يجب عليه تصديره فى ظرف خمسة عشر يوما الى ميناء أجنبية

غير الموانىء العثمانية وانقياده لقوانين الكمرك ومناظرته فيدفع عدا الثمن على سبيل التأمين مبلغا يوازى قيمة عشرة أضعاف الثمن . وهذا التأمين يرد اليه متى أبرز شهاده قانونية من الجهة المصدر الحشيش اليها .

وتباع أيضا باقى الأشياء والبضاعة المضبوطة .

المادة ٦ (معدلة بالأمر العالى الصادر فى ٨ يوليه سنة ١٨٩٤) — الثمن المتحصل من بيع الحشيش والأشياء والبضائع الأخرى تخصم منه المصاريف ثم يعطى نصفه للمخبر الذى أرشد عن وقوع المخالفة والنصف الآخر لمن حصل الضبط بمعرفتهم .

المادة ٧ — تسرى أيضا هذه الأحكام على ما سبق ضبطه من الحشيش ومن الأشياء التى استخدمت لادخاله المحفوظة الآن فى مخازن الكمرك .

المادة ٨ — صار الغاء أحكام المادة الرابعة من الأمر الأول وأحكام المادة الحادية عشرة من الأمر الثانى الصادرين بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٨٧٩ .

الدخان

الأمر العالى الصادر فى ٢٥ يونيه سنة ١٨٩٠

المادة ١ — زراعة الدخان والتنباك ممنوعة فى كافة أنحاء القطر المصرى اعتبارا من تاريخ نشر أمرنا هذا ويستثنى من ذلك التصريحات السابق اعطاؤها فانها تبقى نافذة المفعول لحين انقضاء ميعادها .

المادة ٢ (معدلة بالأمر العالى الصادر فى ١٠ مايو ١٨٩٢) — من يزرع دخانا أو تنباكا يجازى بدفع غرامة قدرها مائتا جنيه مصرى عن كل فدان أو جزء من الفدان فضلا عن مصادرة واتلاف الزراعة أو المحصول .

اذا لم يخبر شيخ البلد عن الدخان أو التنباك المنزرع خفية فى دائرته فيكون مسؤلا مع الزارع بوجه التضامن والتكافل عن جميع الغرامات التى تترتب على ذلك .

يحكم المديرون أو المحافظون بالغرامات وتكون قراراتهم غير قابلة الطعن أمام أية محكمة كانت ويكون تحصيل الغرامات بالطرق الادارية وبالكيفية المنصوص عليها فى أمرنا الرقيم ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المادة ٣ — الغرامات التى تتحصل تستنزل منها المصاريف وما يتبقى بعد ذلك يخصص ثلاثة أرباعه الى الأشخاص الذين يرشدون الحكومة عن الدخان أو التنباك المنزرع خفية سواء كان هؤلاء الأشخاص مستخدمين أو غير مستخدمين بالحكومة ويعطى الربع الآخر لمن يجرون ضبط الدخان أو التنباك بحيث لا تكون الحكومة ملزمة لأى حجة كانت بدفع مبالغ أزيد عن المبالغ التى تحصلت من هذا القبيل .

المادة ٤ — يلغى كل ما كان من أحكام القوانين والأوامر السابقة مخالفا لأحكام أمرنا هذا .

الخشخاش (أبو النوم)

المرسوم بقانون الصادر فى ٢١ مايو سنة ١٩٢٦ (١)

بمنع زراعة الخشخاش (أبو النوم) فى مصر

بعد الاطلاع على المادة ٤١ من الدستور .

وبعد الاطلاع على القانون رقم ١٨ سنة ١٩١٨ الخاص بمنع زراعة الخشخاش .

وبعد الاطلاع على قرار وزير الزراعة الصادر فى ١٦ اكتوبر سنة ١٩٢٠ القاضى برفع هذا المنع .

ولما كان قد تحقق أن الأفيون الخام الناتج من الزراعة المحلية بدل أن يصدر الى الخارج أو يستعمل فى المستحضرات الأقربازينية طبقا لأحكام المرسوم بقانون

---

(١) وافقت عليه الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة فى ٢٣ ابريل سنة ١٩٢٦ .

الصادر فى ٢١ مارس سنة ١٩٢٥ الخاص بوضع نظام للاتجار بالمخدرات واستعمالها انما يباع سرا داخل القطر كيما يتعاطاه الناس للتخدير وذلك يؤدى الى ضرر بليغ بالصحة العامة .

ولما كان تلافى هذا الضرر يستلزم منع زراعة الخشخاش منعا باتا فى جميع أنحاء القطر المصرى . . .

مادة ١ — تمنع زراعة الخشخاش (أبو النوم) منعا باتا فى جميع الأراضى المصرية .

مادة ٢ — يكون اثبات المخالفات التى ترتكب ضد أحكام هذا القانون بمعرفة رجال الضبطية القضائية أو عمال وزارة الزراعة الذين يندبون لهذا الغرض ويعاقب عليها بالحبس مدة لا تتجاوز أسبوعا واحدا وبغرامة لا تزيد على جنيه مصرى أو باحدى هاتين العقوبتين .

واذا أقيمت الدعوى فى آن واحد على أجانب وأهالى عن مخالفة واحدة يكون النظر فى تلك المخالفة من اختصاص القضاء المختلط عن جميع المخالفين .

مادة ٣ — فضلا عن المحاكمة الجنائية تنزع النباتات وتعدم بمعرفة السلطة المحلية أو عمال وزارة الزراعة الذين يندبون لهذا الغرض .

وتحصل نفقات هذا العمل من المخالفين سواء كانوا من الملاك أو المستأجرين أو وكلائهم الذين يتولون شؤون الزراعة كما تحصل من الأشخاص المسئولين مدنيا بالطريقة الادارية طبقا للأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ بحيث لا تتجاوز النفقات التى تطلب وتحصل فى كل مرة خمسين قرشا عن كل فدان .

انشاء العزب

قانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٣٣ خاص بالعزب

نحن فؤاد الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

الباب الأول — فى العزب

مادة ١ — فى تطبيق هذا القانون تعتبر عزبة ، مهما اختلفت تسميتها عن ذلك عرفا ، مجموعة الأبنية التى تقام فى أرض زراعية بقصد خدمة تلك الأرض واستغلالها ، وتكون معدة لسكنى الزارعين وصاحب العزبة عند الاقتضاء ، ولحفظ الحاصلات الزراعية ، وايواء المواشى وما يتبع ذلك .

مادة ٢ — لا تنشأ عزبة الا بعد الترخيص بذلك من المديرية بعد موافقة مجلس المديرية . ويكون الترخيص لازما أيضا لكل بناء يضاف الى عزبة موجودة فعلا على مسافة تزيد عن خمسين مترا من حدود تلك العزبة .

مادة ٣ — يقدم طلب الترخيص الى المديرية بمعرفة المالك أو من يقوم مقامه ويجب أن يرفق به رسم الموقع المراد انشاء العزبة فيه ورسم مبانيها .

ويعرض هذا الطلب على المجلس فى أول جلسة تلى تاريخ تقديمه .

ويراعى المجلس مساحة الأطيان التى يمتلكها طالب الترخيص فى الجهة المراد انشاء العزبة فيها وعدد الأشخاص المشتغلين بزراعتها والمسافة بين هذه الأطيان وبين كل قرية أو مكان آخر يتيسر فيه السكنى وامكان اتخاذ الوسائل الكافية لحراسة العزبة بغير مصاريف باهظة .

ويقرر المجلس كافة الشروط التى يستلزمها الأمن العام .

ويراعى فى الترخيص بالانشاء الشروط الصحية الآتية :

(١) أن يكون لكل عزبة فى الجهات التى لا يتيسر الحصول فيها على مياه النيل الصالحة آلة رافعة للمياه (طلمبة) فى النقطة التى يمكن الحصول فيها على مياه صالحة .

(٢) أن تكون الأبنية ذات منافذ كافية بحيث تتخللها الشمس والهواء .

(٣) أن تدك أرض حجر السكن بطبقة من مادة صماء ، وتكون من كسر الطوب أو الشقف أو الحجر مع الجير أو تكون من مخلوط من الطين والتبن ، وأن تطلى جدرانها بمونة البياض أو بمخلوط من الطين والتبن مع رشها بالجير .

(٤) عمل مرحاض قروى فى كل منزل أو ايجاد مراحيض عمومية صحية لكل صف أو أكثر من منازل العزبة .

(٥) تخصيص محل لوضع السماد العضوى (سباخ المواشى) .

مادة ٤ — لا يجوز الترخيص بانشاء عزبة تكون حدودها الخارجية على أقل من المسافات الآتية :

(أولا) عشرين مترا من آخر ميل خارجى لجسر النيل أو جسر ترعة عمومية أو مصرف عمومى ، و ١٠٠ متر من جبانة ، و ١٠ أمتار من طريق زراعى .

(ثانيا) ثلاثمائة متر من بركة موجودة بالجهة البحرية ، أو مائتى متر من بركة واقعة فى جهة أخرى .

مادة ٥ — يكون الترخيص ببناء العزبة نافذ المفعول لمدة سنتين ويجوز تجديده لمدة أخرى لا تتجاوز السنتين بشرط أن يكون المالك قد بدأ فعلا فى البناء وأن يبدى أسبابا جدية لتوقفه عن البناء مؤقتا . فاذا انقضت المدد المشار اليها بطل مفعول الترخيص .

مادة ٦ — اذا قرر المالك بعد انتهاء مدة الترخيص أنه اقتصر على اقامة جزء من الأبنية المرخص له بانشائها وكان هذا الجزء مستوفيا كافة الشرائط ومما

يصح عادة اعتباره عزبة قائمة بذاتها قرر المجلس اعتباره عزبة .

مادة ٧ — اذا أنشئت عزبة أو شرع فى انشائها بدون ترخيص أو كان مرخصا بها ولم تستوف الشروط والاجراءات المبينة فى المادتين ٣ و ٤ جاز للمجلس أن يقرر هدمها .

على أنه اذا لم تثبت المخالفة الا بعد مضى ستة شهور على اتمام البناء وكانت العزبة غير المرخص بها تتوافر فيها الشروط والاجراءات المبينة فى المادتين ٣ و ٤ فان المجلس يقرر اعتبارها عزبة مرخصا بها . وكذلك الحال اذا كان صاحب العزبة ، سواء كان مرخصا بها أو غير مرخص بها ولم تتوافر فيها تلك الشروط والاجراءات ، قد قام بتنفيذ الأعمال التى قررها المجلس فى المهلة التى حددها له .

وتسرى الأحكام المتقدمة على العزبة التى تكون أنشئت بدون ترخيص فى بحر ستة شهور قبل تاريخ العمل بهذا القانون .

وللمدير فى جميع الأحوال المنصوص عليها فى الفقرة الأولى أن يوقف أعمال البناء الى أن يصدر قرار المجلس فى شأنها .

مادة ٨ — لمالك العزبة أن يضيف اليها أبنية جديدة بدون حاجة الى ترخيص سابق بشرط أن يتبع الشروط والاجراءات المنصوص عليها فى المادتين ٣ و ٤ . وفى حالة المخالفة يجوز للمجلس أن يقرر هدم تلك الأبنية الا اذا قام المالك بتنفيذ الشروط التى يقررها المجلس فى المواعيد التى يحددها له .

مادة ٩ — للمجلس أن يقرر هدم كل عزبة اذا صارت عادة ملجأ لأكثر من واحد ممن سبق الحكم عليهم للقتل عمدا أو لجناية سرقة أو حريق أو لاحدى الجرائم المنصوص عليها فى المواد ٣١٠ و ٣١١ و ٣٢١ من قانون العقوبات الأهلى ، أو الشروع فى احدى الجرائم السابقة ، أو ممن سبق الحكم عليهم أكثر من مرة واحدة لارتكاب جريمة من الجرائم الآتى بيانها أو الشروع فى احدى تلك الجرائم وهى : التهديد المنصوص عليه فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٢٨٤ من قانون العقوبات الأهلى ، وخطف الأشخاص ، وتعطيل

وسائل المواصلات ، وجنحة السرقة واخفاء الأشياء المسروقة ، والنصب وتزييف النقود ، أو أوراق البنكنوت أو أوراق النقد ، والاتجار فى المواد المخدرة ، وانتهاك حرمة المساكن بقصد ارتكاب جريمة ما الا اذا كان قد مضى خمس سنين على انقضاء آخر عقوبة أو كانت تلك العقوبة قد سقطت بالتقادم .

مادة ١٠ — للمجلس أن يقرر ازالة كل عزبة اذا خلت من سكانها وتهدمت .

مادة ١١ — المجلس أن يقرر هدم كل عزبة أنشئت بدون رخصة قبل العمل بهذا القانون أو بعده ، اذا تعسرت حراستها أو رفض المالك دفع مصاريف الحراسة .

مادة ١٢ — لا يصدر قرار بالهدم الا بعد تكليف مالك العزبة كتابة بابداء أقواله للمجلس أو لمن يندبه المجلس لذلك من بين أعضائه .

ويشترط أن يكون قرار الهدم صادرا عن أغلبية تزيد على نصف مجموع عدد الأعضاء المنتخبين بالمجلس ، وبعد أن ينظر المجلس فيما يبديه المالك كتابة أو شفاها لتبرئة نفسه .

وفى الأحوال المبينة فى المواد ٩ و ١٠ و ١١ يشترط أن يصادق على القرار من مجلس الوزراء وفى باقى الأحوال يشترط أن يصادق على القرار من وزير الداخلية .

واذا لم يقم المالك بتنفيذ قرار الهدم فى الميعاد الذى يحدد له يجرى المدير الهدم على مصاريف المالك وتحصل مصاريف الهدم من مالك العزبة .

مادة ١٣ — يجوز تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ بالشروط المبينة فى المادة السابقة على النجوع والكفور والقرى ، ولو لم يشملها تعريف العزبة ، اذا كانت مساكنها لا تزيد على عشرة .

الباب الثانى — أحكام عامة

مادة ١٤ — لوزير الداخلية فى كل وقت أن يأمر بازالة ما ينشأ من

مضارب العربان خارج منطقة السكن فى القرى أو خارج حدود العزبة . وله كذلك هدم كل بناء يقام خارج تلك المنطقة أو تلك الحدود لايواء المواشى أو لحفظ الحاصلات أو لأى غرض آخر اذا ثبت أن فى بقاء هذه المضارب أو هذه المبانى تهديدا للأمن العام .

مادة ١٥ — يكون تنفيذ الازالة أو الهدم على مصاريف المالك .

مادة ١٦ — تلغى المادة الحادية والأربعون من القانون النظامى رقم ٢٩ لسنة ١٩١٣ .

مادة ١٧ — على وزير الداخلية تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة ؟

صدر بسراى المنتزه فى ١٠ ربيع الأول سنة ١٣٥٢ (٣ يوليه سنة ١٩٣٣)

الترع والجسور

الأمر العالى الصادر فى ٢٢ فبراير سنة ١٨٩٤ (١٦ شعبان سنة ١٣١١)

بشأن الترع والجسور العمومية والمساقى الخصوصية وما يتعلق بها

نحن خديو مصر

بناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية ، وموافقة رأى مجلس النظار ، و بعد أخذ رأى مجلس شورى القوانين :

أمرنا بما هو آت :

فى الترع والجسور العمومية

المادة ١ — يراد بالترعة [١] مجرى معد لرى أراضى أكثر من بلدين [٢]

(١) " canal "

(٢) " villages "

كلها أو بعضها ، وتعتبر جميع الترع التى من هذا القبيل عمومية ، ونفقة انشائها وصيانتها فى الغالب على الحكومة ، وهى تعد من الأملاك العمومية . وليس التسويغ للأفراد باستعمال جسورها واشغال تلك الجسور الا من باب التساهل وذلك عملا بأحكام المادة الحادية والعشرين من أمرنا هذا .

فى المساقى الخصوصية (١)

المادة ٢ — يراد بالمسقة (٢) قناة أو مجرى معد لرى أراضى بلد (٣) واحد أو بلدين فقط أو لرى أرض لمالك واحد أو لعائلة مشتركة ولو تكون المسقى فى زمام عدة بلاد .

وتعتبر المساقى جميعها أملاكا خصوصية ، والمنتفعون بها هم المكلفون بانشائها وصيانتها . ويجوز للحكومة عند حصول التأخير فى تطهيرها أن تطهرها هى على نفقة هؤلاء المنتفعين ، والمبلغ الذى يصرف فى هذا السبيل يوزعه المدير على نسبة المال الذى يدفعه كل منهم ثم يحصل ذلك المبلغ بالكيفية المقررة فى الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ ، على أنه اذا كانت الأرض المعتاد ريها من المسقى تزيد مساحتها عن ألف فدان وكانت تلك الأرض لمالك واحد أو لجملة ملاك فيجوز مع ذلك اعتبارها ترعة عمومية اذا طلب الملاك ذلك .

فى المصارف (٤)

المادة ٣ — يراد بالمصرف أخدود أو حفير مستطيل معد لصرف مياه الأراضى سواء كانت مياه رى أو مياه سيل أو مياه صرف ، وهو عمومى اذا انصرفت فيه مياه أكثر من بلدين (٥) وخصوصى اذا انصرفت فيه مياه بلد

---

(١) "Rigoles privés"

(٢) المسقى . وقد راعينا كتابتها كذلك فى جميع القانون .

(٣) "village"

(٤) "drains"

(٥) "villages"

واحد أو بلدين فقط الا اذا كان الغرض منه صرف مياه أرض تزيد مساحتها عن ألفى فدان ولو تكون فى زمام بلد واحد فيعتبر حينئذ عموميا . وعلى الحكومة صيانة المصارف العمومية ، وعلى المنتفعين صيانة المصارف الخصوصية . وتسرى أحكام الفقرة الثانية من المادة السابقة على المصارف الخصوصية المحكى عنها .

فى الأعمال الواقية من الفيضان

المادة ٤ — تشمل الأعمال الواقية من الفيضان أعمال الجسور والرءوس والصلايب والطراريد وغيرها من الأعمال التى يراد بها وقاية الأراضى والبلاد من طغيان المياه عليها . وهذه الأعمال تعد عمومية ولذلك فالحكومة مكلفة بها جميعها . أما الحوش الخصوصية التى على سواحل النيل أو الداخلة فى الحيضان ويكون ملاكها هم الذين أنشؤها فصيانتها تكون على أولئك الملاك .

فى اختصاصات مفتشى الرى والباشمهندسين

المادة ٥ — مفتشو الرى هم النائبون عن نظارة الأشغال العمومية والباشمهدسون وجميع خدمة الرى الذين فى دائرة تفاتيشهم هم تابعون لهم واختصاصات هؤلاء المفتشين وعلاقاتهم مع المديرين هى مقررة فى اللائحة الصادرة فى ٣١ ديسمبر سنة ١٨٨٥ .

فى حقوق الارتفاق

المادة ٦ — مالك الأرض التى عليها حقوق الارتفاق بوجه قانونى كالمساقى والمصارف التى تمر فيها وتنتفع منها الأراضى المجاورة لتلك الأرض لا يسوغ له بوجه من الوجوه اعداد هذه المساقى أو المصارف للزراعة أو اتلافها أو ردمها بدون التراضى بذلك كتابة من أرباب الأراضى المنتفعة بتلك المصارف أو المساقى .

فى توقيف الآلات الرافعة أو سد الترع

المادة ٧ — لا تطالب الحكومة بتعويض ما عن خسائر نشأت عن قلة المياه فى احدى الترع أو عن وقوف سيرها لأسباب قهرية أو لاصلاح أو تعديل تتبين ضرورتهما أو لأمر آخر يرى مفتش الرى ضرورة اتخاذه لموازنة المياه فى تلك

الترعة أو لحفظ منسوبها كسد احدى الترع مثلا أو ايقاف الرى أياما فى جزء منها أو فى جميعها وذلك لسد العوز فى جهة أخرى أكثر افتقارا للمياه ، أما اذا دعت الحال الى تطهير ترعة من الترع أو اصلاحها فعلى مفتش الرى أو باشمهندس المديرية بالنيابة عنه أن يختار من أجل اجراء ذلك الوقت الذى يتيسر فيه الاستغناء عن المياه اللازمة للرى أو السقى انما قبل مباشرة أى عمل من هذا القبيل يجب على مفتش الرى أن يتفق مع المدير عن ذلك عملا بأحكام اللائحة الصادرة فى ٣١ ديسمبر سنة ١٨٨٥ ، وهى اللائحة المقرر فيها اختصاصات مفتشى الرى والمديرين وعلاقاتهم ، ويجب على المدير أن يستدعى أصحاب الأراضى أو وكلائهم الرسميين ويستشيرهم فى الأمر .

فى انشاء المساقى الصيفية

المادة ٨ — اذا أراد أرباب الأراضى أو أهالى البلد انشاء مسقى صيفية فى أراضيهم خاصة يجب أن يقدموا طلبهم الى المدير وهو يبلغه الى مفتش الرى مشفوعا برأيه وملحوظاته ، فاذا اتفق مفتش الرى فى الرأى مع المدير فيعطى المدير حينئذ الرخصة أو لا يعطيها حسب مقتضى الحال ، ويكون انشاء المسقى (اذا رخص بها) على نفقة الطالبين وتكون ملكا لهم ، على أن حق ملكيتهم فيها لا يترتب عليه منع باقى أصحاب الأراضى المجاورة من استعمال المسقى لرى أراضيهم حتى فى زمن التحاريق ، وذلك بعد أن يأخذ أصحاب تلك المسقى كفاية أراضيهم منها ، ولكن فى هذه الحالة يجب على أصحاب الأراضى المجاورة أن يشتركوا مع أصحاب المسقى فى مصاريف الانشاء والصيانة على نسبة مساحة أراضيهم المنتفعة بتلك المسقى .

فى اجتياز المياه بأرض الغير اذا لم يمكن الرى الا به

المادة ٩ — اذا رأى أحد أرباب الأطيان أنه يستحيل عليه رى أرضه ريا كافيا الا بانشاء مسقى فى أرض ليست ملكه أو باستعمال ترعة نيلية أو مسقى موجودة فى أرض الغير وتعذر عليه التراضى مع أصحاب الأراضى ذوى الشأن

أو وكلائهم الرسميين فيرفع شكواه للمدير وهو يبلغها لمفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته .

فينظر المفتش فى المسألة فى محل الواقعة و يصدر قراره فيها بعد سماع أقوال أصحاب الأراضى ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين اذا حضروا .

وله أن يعين لذلك باشمهندس المديرية أو معاونه الخصوصى .

وقبل الانتقال الى محل الواقعة بأربعة عشر يوما على الأقل يجب اخبار جميع أصحاب الأراضى ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين عن اليوم والساعة اللذين يحصل فيهما ذلك الانتقال .

ولـكن اذا كانت المسقى أو الترعة النيلية يراد استعمالها لجلب المياه الصيفية سواء كان بالراحة أو بالآلات الرافعة وعارض أرباب الأراضى المجاورة فى اقامتها لأنها تضر بالأراضى التى تجتاز فيها فينتقل مفتش الرى بنفسه الى المحل المقصود ويعتمد فى تقريره فى هذا الشأن على بحث دقيق فى التسويات .

فاذا كان التقرير مؤيدا للطلب وكان المدير بعد اطلاعه عليه يوافق المفتش فى الرأى فيصدر المدير نفسه حينئذ عن ذلك قرارا موضحا فيه الأسباب .

و يعلن هذا القرار الى أصحاب الأراضى المعارضين اعلانا اداريا .

و يجوز لـكل من هؤلاء أن يعرض الأمر على نظارة الأشغال العمومية فى الخمسة عشر يوما التى تلى تاريخ ذلك الاعلان وهى تصدر حكمها النهائى فى المسألة .

فاذا اختلف المدير ومفتش الرى فتعرض المسألة أيضا على نظارة الأشغال العمومية ، وعلى كل يجب على الطالب أن يدفع ثمن الأرض التى تشغلها المسقى الجديدة والمال المربوط عليها وتعويضا عن الأضرار الناشئة .

والمبلغ الذى يقتضى دفعه تقرره اللجنة المنوه عنها فى المادة ٢٧ من أمرنا هذا .

أما هذه المادة (التاسعة) فتلغى المادة العاشرة من الأمر العالى الصادر فى ٨ مارس سنة ١٨٨١ .

في عدم كفاية المياه فى المسقى

المادة ١٠ — اذا رأى صاحب الأرض أن ليس له المقدار الـكافى من المياه لرى مزروعاته فيقدم شـكواه للمدير وهو يبلغها لمفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته لينظر المفتش فيما اذا كان ايراد المسقى المعد لرى تلك المزروعات كافيا أو أنه يقتضى توسيع تلك المسقى معتمدا فى ذلك على مقدار مساحة الأرض التى تروى وعلى نوع المزروعات ، فاذا تقرر ضرورة توسيع المسقى وعارض المالك المجاور فى ذلك فتراعى حينئذ أحكام المـادة السابقة . أما اذا كان الغرض من التوسيع مرور المياه الصيفية فيـكون الاجراء فى ذلك بحسب القواعد المقررة فى الفقرات الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من المادة التاسعة .

فى استبدال المسقى

المادة ١١ — اذا طلب أحد أصحاب الأراضى تخصيص مسقى لرى أراضيه فى زمن الفيضـان خلاف المسقى التى هو يستعملها فتراعى فى ذلك القواعد والاجراءات المدونة فى المادة التاسعة ، أما فى زمن التحاريق فلا يسوغ مطلقا استبدال احدى المساقى الا برضاء أصحاب الأراضى التى تجتاز فيها المسقى الجديدة .

فى احداث فم فى احدى الترع أو اقامة آلة رافعة عليها

المادة ١٢ — اذا أراد أحد أصحاب الأراضى احداث فم فى احدى الترع أو اقامة ساقية أو آلة رافعة عليها لرى أراضيه المجاورة لتلك الترعة فيقدم طلبـه للمدير وهو يبلغه لمفتش الرى مشفوعا برأيه وملحوظاته فيرسل مفتش الرى الطلب الى باشمهندس المديرية وهو اذا استصوبه وكان المراد اقامة ساقية فيعطى الرخصة اللازمة بذلك ، أما اذا كان المراد احداث فم فيعرض المسألة على مفتش الرى ، وفى كلتا الحالتين يجب أن يبعث بصورة الرخصة الى المدير مع الاخطار بأن ايراد الترعة يأذن باحداث المسقى أو اقامة الساقية بدون الاضرار بأصحاب المساقى الأخرى الخلفية ، وعلى الباشمهندس أن يكلف الطالب قبل اعطائه الرخصة بأن يتعهد باجراء كل ما يلزم من الأعمال لموازنة ايراد المياه فى المسقى أو حفظ جسور

الترعة بحالة صالحة على نفقته خاصة ، وهو (أى الباشمهندس) يعين له النقطة التى يجب أن ينشأ فيها الفم أو الساقية . أما القواعد المختصة بتركيب الآلات الثابتة أو المنتقلة (لوكوموبيل) التى يديرها البخار أو الهواء أو التيار فمقررة جميعها فى الأمر العالى الصادر فى ٨ مارس سنة ١٨٨١ ، ولا يجوز فى أية حال من الأحوال اقامة ساقية أو تابوت الا برخصة تعطى قبل ذلك ، وهذه الرخصة تعطى مجانا .

فى ابطال مسقى لمنع الضرر

المادة ١٣ — اذا رأى مفتش الرى (بناء على طلب أصحاب الأراضى ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين أو من تلقاء نفسه) أن مسقى لا منفعة منها للرى وهى مانعة للصرف أو محدثة رشحا أو موجبة لذهاب المياه سدى أو أنها مضرة بالزراعة فعليه بعد الاتفاق مع المدير بشأنها وسماع المدير أقوال أصحاب الأراضى ذوى الشأن فيها أن يبلغ رأيه فى ذلك الى نظارة الأشغال العمومية وهى تأمر بسد المسقى عند انتهاء الحصاد فترخص لأصحاب الأراضى المجاورة بردمها اذا تبين أن الرى ممكن بمسقى أخرى بلا ضرر وفى هذه الحالة فأرض المسقى التى تكون قد أبطلت تتبع فى شأنها أحكام اللوائح المرعية .

فى توسيع أو تضييق بربخ فم مسق أو تعديل مستوى فرشه

المادة ١٤ — اذا رأى مفتش الرى أن بربخ فم مسق واسع جدا أو أن مستوى فرشه يدعو الى دخول مقدار من المياه يفوق احتياج الأراضى التى ترويها تلك المسقى فعليه أن يخطر المدير ليستحضر أصحاب الأراضى أو وكلائهم الرسميين أمامه فى يوم معين و بعد تبليغهم طلب مفتش الرى والأسباب الموجبة لذلك فان أقروا على رأيه فيتعين حينئذ الزمن الذى يتيسر فيه اجراء الأعمال وتكون الزراعة فيه غير محتاجة للمياه ، أما اذا بدا لهم اعتراض على ذلك فترفع المسألة الى نظارة الأشغال العمومية بواسطة المدير لتأمر بما تراه .

وكذا اذا رؤى لزوم توسيع بربخ فم مسق أو تخفيض مستوى فرشه ليكون فيه كمية وافية من المياه ويتعين أيضا الزمن اللازم لذلك ، وفى كل الأحوال فالمصاريف على الحكومة .

فى انشاء مصرف يصب فى أرض الغير

المادة ١٥ — اذا احتاج أحد أرباب الأراضى أن يحدث مصرفا لتصريف مياه أرضه وكان المصرف يمر فى أراضى الغير فيمكنه اذا لم يتيسر له التراضى مع صاحب الشأن أن يرفع شكواه الى المدير وهو يبلغها لمفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته والمفتش يعين حينئذ المجرى الذى يجب أن يسير فيه ذلك المصرف ، فاذا تعذر الحصول على الأرض اللازمة لمرور المصرف فيتشاور مفتش الرى مع المدير فى ذلك ومع اتفاقهما يصير تبليغ المسألة الى نظارة الأشغال العمومية فاذا أقرت على انشائه تتخذ التدابير اللازمة لذلك ، وتكون جميع النفقة والتعويض على المنتفعين خاصة ، ويجب أن لا يحدث عن مرور المصرف أدنى ضرر للأراضى التى يمر فيها .

فى اصلاح مسقى أو مصرف لمنع الضرر

المادة ١٦ — يجوز لصاحب أرض أصابها الضرر من مسقى أو مصرف مار فيها سواء كان ذلك من عدم التطهير أو من رداءة حالة الجسور فى المسقى أو المصرف أن يرفع شكواه الى المدير وهو بعد أن يتفق مع مفتش الرى أو باشمهندس المديرية يأمر اما بسد المسقى أو المصرف واما بتطهيرهما اذا تراءى له أن ذلك كاف ، فان اتضحت ضرورة المسقى أو المصرف فيكلف المدير أصحاب الشأن بحفظهما بحالة جيدة أو بدفع تعويض لصاحب الأرض التى يصيبها الضرر بسبب تلك المسقى أو ذلك المصرف .

فى استبدال مسقى لعدم توفيتها بأغراض الرى

المادة ١٧ — اذا رأى صاحب الأرض أن موقع المسقى المارة فى أرضه يجعل الرى منها متعذرا وأراد استبدالها بمسقى أخرى فله أن يقدم طلبا بذلك الى المدير وهو يبلغه لمفتش الرى مشفوعا برأيه وملحوظاته ، ومتى اتفقا يصرح المفتش بابطال المسقى واستبدالها بأخرى على نفقة صاحب الأرض بشرط أن تكون المسقى الجديدة وافية بالغرض المقصود وهى من كل الوجوه لا تقل اتقانا

على المسقى الأولى وأن لا تسد المسقى الأصلية الا بعد اعداد المسقى الجديدة ، وأما اذا كان لا ينتفع بالمسقى الا صاحب الأرض التى تمر فيها تلك المسقى فله أن يستبدلها بغيرها فى أرضه بدون طلب رخصة لذلك .

في الصعوبات التى قد تحدث بشأن اصلاح مسقى

المادة ١٨ — اذا شكا أحد للمدير من أن أصحاب الشأن معه فى المسقى غير متفقين على اصلاحها فالمدير يعين حينئذ الباشمهندس لتحقيق الشكوى فى المحل المقصود فاذا اتضح أن اصلاح المسقى ضرورى فعليه (أى المدير) أن يكلف أصحاب الشأن باصلاحها ولكن اذا تعذر عليهم ذلك سواء كان لعدم وجود أنفار كفاية ببلادهم أو لعدم مقدرتهم فيمكن للحكومة أن تتكلف اجراء ذلك على نفقتها وتحصل قيمة النفقة منهم فى عدة مواعيد تقررها المديرية بحسب مقدرتهم وقد تتجاوز الحكومة عن تحصيلها منهم اذا تحقق عدم اقتدارهم ونظارة الداخلية تحكم قطعيا فى مسألة عدم المقدرة .

فى ردم المسقى أو المصرف أو تدمير جسورهما

المادة ١٩ — اذا تقدمت للمدير شكوى من أحد أرباب الأراضى بأن أحد أصحاب الشأن معه فى المسقى أو المصرف المكلف أربابهما بصيانتهما بحسب نص المادة الثانية قد دمر جسورهما أو ردم جزءا منهما أو احتكره لنفسه فيبلغ المدير الشكوى الى مفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته فيتوجه مفتش الرى بنفسه الى المحل المقصود أو يوجه اليه باشمهندس المديرية بعد أن يكون قد أخطر أصحاب الشأن قبل ذلك بأربعة عشر يوما على الأقل ، فاذا اتضح أنه قد حصل التدمير أو الردم فعليه (أى المفتش) أن يقدر الأعمال اللازمة لاعادة المسقى أو المصرف الى أصلهما ويخطر المدير بذلك لكى يلزم الفاعل الزاما اداريا باصلاح ما أتلفه فان أبى يلزم حينئذ بنفقته واذا تشكى أحد أصحاب الأراضى أو أحد المستأجرين الى المدير بأن المياه قد حجزت عن المسقى التى يستخدمها للرى فالمدير يبلغ الشكوى الى مفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته كما تقدم القول فى

العبارة الأولى من هذه المادة فيعاين المفتش محل الواقعة بنفسه أو ينتدب لذلك باشمهندس المديرية بعد أن يخطر أصحاب الشأن قبل ذلك بأربعة عشر يوما على الأقل ، فاذا تبين أن المشتكى كان يروى حقيقة أطيانه من تلك المسقى فى السنة الماضيـة فالمفتش يخطر المدير بذلك وهو يتخذ الاجراءات اللازمـة اداريا لارجاع الشىء الى أصله ومنع حصول المعارضة مرة أخرى فى استعمال المسقى ثم يشرع المدير حالا بتنفيذ هذه الاجراءات على نفقة الذى أو الذين يكونون قد حجزوا المياه عن المسقى وتحصل النفقة فى جميع الأحوال المذكورة آنفا بالكيفية المقررة فى الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

فى قلع الأشجار المغروسة فى الجسور وميول الترع

المـادة ٢٠ — اذا ثبت أن لأحد الأفراد أشجارا مغروسة على الجسور وميول احدى الترع أو مساطيحها وكانت تلك الأشـجار بسبب تشعبها تعوق سير ميـاه الترعة أو تعطل الملاحة فيها أو تمنع السير على جسورها فعلى مفتش الرى أو باشمهندس المديرية أن يكلف صاحبها بازالتها فان لم يمتثل فى مدى ثمانية أيام فيأمر المفتش (بعـد مصادقة المدير كتابة) بقلع تلك الأشجار أو اقتضاب (تقليم) فروعها و بيع الأحطاب وتسليم ثمنها الى صاحبها بعد خصم المصاريف .

فى اباحة زرع الجسور وأقواع الترع

المادة ٢١ — تجوز زراعة الجسور الغير معدة للمرور وأقواع الترع النيلية على نحو العـادة المألوفة غير أنه لا يجوز للزارع فيها مطالبة الحـكومة بشىء عن التلف الذى يحصل لزراعته بسبب أعمال الاصـلاحات والتطهيرات اللازمة ، ولذلك فعلى مفتشى الرى أن ينبهوا على المعينين لاجراء تلك الأعمال بأن يحرصوا بقدر الاستطاعة على منع كل ضرر عن الزرع النابت ولا يكلف مستأجر أرض من الأراضى الحرة الأميرية بدفع ايجار الأرض التى تـكون قد تلفت زراعتها بسبب اجراء عمل من الأعمال ذات المنفعة العمومية فيها قبل نضج تلك الزراعة بل تحسب له قيمة ما يكون قد تلف منها .

في تحويل جسر مزروع الى طريق عمومي

المادة ٢٢ — اذا دعت الحال الى جعل الجسر المعتاد زرعه طريقا للمارة أو اذا أريد منع الزراعة فى ذلك الجسر لداع من الدواعى فعلى مفتش الرى أن يطلب من المدير اخطار زارع الجسر بعدم جواز زرعه مرة أخرى بعد انقضاء الزراعة التى فيه ، فاذا أصر بعد هذا الاخطار على استعمال الجسر فليس له أن يطالب الحكومة بشيء فيما اذا أمر المدير بازالة مزروعاته انما اذا كان الجسر مفروضا عليه المال فعلى الحكومة أن ترفع ذلك المال وتجعل الجسر من المنافع العمومية .

في اقامة البرابخ الخاصة بالأفراد فى جسر النيل
أو جسر احدى الترع وترميم تلك البرابخ

المادة ٢٣ — اذا ظهر لمفتش الرى أن بربخا من البرابخ المقامة بجسر النيل أو بجسر احدى الترع أو غيره من أعمال الوقاية سيء البناء أو متخرب أو هو لعلة أخرى منبع الخطر للجسور فيخطر المدير عنه وهو يأمر صاحبه بترميمه أو تجديده زمن الشتاء فى ميعاد قدره أربعون يوما فان لم يفعل فيطلب المفتش من المدير اجراء ذلك فى ميعاد آخر قدره أربعون يوما أيضا فاذا أبى صاحب البربخ بعد أن يكون المدير قد كلفه مرة أخرى باجراء الترميم أو التجديد فللمدير حينئذ أن يجرى ذلك ، أما النفقة فتحصل اداريا من المالك بالكيفية المقررة بالأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ ، فاذا اقترب الفيضان ولم يتم ذلك البربخ فلمفتش الرى أن يأمر بسده فورا أو ازالته نهائيا فيما اذا كان الأمن على الجسور يقضى بذلك ، وعليه أن يخطر المدير بذلك ويجرى اللازم لتوصيل المياه بأية طريقة أخرى الى الأراضى التى كانت تروى من هذا البربخ .

في أعمال الوقاية من غوائل المياه

المادة ٢٤ — (١) .

(١) استبدل بهذه المادة القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٠٦ (المواد ٢٢ — ٢٦) والقانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ (المواد ٢٢ — ٢٦) — راجع قانون نزع الملكية .

في تحويل النيل عن مجراه

المـادة ٢٥ — اذا تحول النيل عن مجراه حتى تـكون عن ذلك جزيرة صغيرة أو أرض (طرح بحر) أمام جسر ما مقامة عليه آلة رافعة مرخص بهـا رسميا ورأت الحـكومة مناسبة بيع الأرض أو الجزيرة أو ايجارهما فلصاحب الآلة الحق المطلق فى حفر مسـقى فى الأرض الحادثة لايصال الميـاه الى تلك الآلة ولا يطلب منه شيء عن ذلك .

فى شحن المراكب وتفريغها

المادة ٢٦ — يسوغ لأصحاب المراكب فى كل حين شحن مراكبهم وتفريغها فى جميع الموارد المعـدة لذلك سواء كانت على جسور النيل أو جسور الترع بشرط أن لا يحدث من ذلك ضرر ما لهذه الجسور ولا ما يمنع المسير عليها ، غير أنه اذا كانت الموردة منفصلة عن الماء بأرض لأحد الأفراد ولا يمكن الوصول لتلك الموردة من طريق آخر فعلى أصحاب المراكب الاتفاق مع صاحب تلك الأرض على تخطيط طريق لمرور شحنة مراكبهم بدفع أجرة مناسـبة عن ذلك فاذا توقف صاحب الأرض فيلزم بقبول الايجار الذى تقدره اللجنة المذكورة فى المادة السابعة والعشرين ولا يجوز بوجه عام لأصحـاب المراكب تعمير مراكب أو ترميمها الا على المسطاح من جهة الماء .

فى لجنة التقدير

المادة ٢٧ — ان لم يتفق المختصمان حبيا على مقدار التعويض عن الأرض اللازمة لانشاء مسقى أو مصرف أو عن غير ذلك مما هو مذكور فى أمرنا هـذا فتشكل لجنـة لتقدير ذلك التعويض تؤلف من المدير أو من ينوب عنـه بصفة رئيس ومن الباشمهندس واثنين من عمد المديرية يختار كل من المختصمين واحدا منهما فاذا تساوت الآراء تـكون الأغلبية للفريق الذى منه الرئيس فاذا غاب الباشمهندس أو لم يتمـكن من حضور اللجنة فيجوز لمفتش الرى أن يعين المهندس المعاون الرئيس بدلا عنه .

في عدم الحق لأصحاب المراكب بمطالبة الحكومة

المادة ٢٨ — ليس لأصحاب المراكب أو أصحاب مشحوناتها أن يطالبوا الحكومة بتعويض ما عن تأخير يحصل من جراء اقفال ترعة أو من نقص المياه فيها أو فى النيل أما الاقفال فيعلن اليهم عنه بقدر ما يكون ذلك مستطاعا .

فى غرق المراكب أو ارتطامها (تشحيطها)

المادة ٢٩ — اذا غرق مركب فى النيل أو فى احدى الترع العمومية أو فى أحد الحيضان أو ارتطم ونشأ عن ذلك عطل الملاحة أو توقيف سير المياه فعلى المحافظ أو المدير أن يأمر صاحب المركب أو الرئيس (الذى عليه أن يخبر صاحب الشحنة بذلك) باخراجه فان لم يمتثل لذلك فى ميعاد ثمانية أيام من تاريخ الأمر فيباشر المحافظ أو المدير حينئذ اخراجه على نفقة صاحبه فاذا حصل للمركب أثناء الاخراج عوار ما أو تلف لمشحونه فليس لصاحبه أن يطالب الحكومة بتعويض ما عن ذلك فان لم يدفع صاحب المركب ما يكون قد صرف على اخراج مركبه فى ميعاد خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالدفع فللمحافظ أو المدير حينئذ أن يبيع المركب ومشحونه ويخصم من الثمن مصاريف الاخراج ويدفع الباقى الى صاحبه ، أما اذا كانت نفقة اخراجه أزيد من ثمنه وثمن مشحونه وكان صاحب المركب فقيرا فالزيادة تكون على الحكومة .

واذا غرق مركب فى ترعة ضيقة أو فى هويس أو أمام فتحة هويس أو قنطرة أو ما شاكل ونشأ عن ذلك عطل الملاحة أو تعذرها أو نقص فى ايراد المياه بالترعة أو من هويس أو قنطرة فيتخذ مفتش الرى الوسائل السريعة لاخراج المركب من الموضع الخطر ويخبر المدير بذلك فى الوقت ذاته وتقوم الحكومة بنفقة اخراج المركب ولكن لا يحق لصاحبه مطالبتها بشىء عن الخسارة التى تحصل أثناء الاخراج سواء كان للمركب أو لملحقاته أو لمشحونه ، أما الاجراءات التى يقتضى اتباعها بعد اخراج المركب من الموضع الخطر فتكون بحسب ما هو مدون فى القسم الأول من هذه المادة .

فى وضع المعادى فى الترع

المادة ٣٠ — لا يكتفى بترخيص نظارة المالية بوضع المعادى فى الترع بل يقتضى أيضا مصادقة مفتش الرى على وضعها والنقطة التى توضع فيها ، أما المعادى القديمة فاذا رأى مفتش الرى أن وجودها فى محلها مضر بالرى أو الملاحة وكان فى الامكان نقلها الى نقطة مجاورة بدون تعطيل المرور فعليه أن يطلب من المدير نقلها أما اذا كان النقل متعذرا فعلى مفتش الرى والمدير أن يتفقا على ذلك ويعرضا المسألة على نظارتى المالية والأشغال العمومية وهما تقرران اذا اقتضت الحال ابطال المعدية وحينئذ ترفع عوائدها ويقام كوبرى عوضا عنها للمرور العام ولا يكون لأرباب المعدية الحق فى مطالبة الحكومة بتعويض ما .

المادة ٣١ — لا يسوغ تكليف أرباب المراكب المرخص لهم بالشحن والتفريغ على جسور النيل والترع والمصارف العمومية بدفع شىء من العوائد عن مراكبهم أو اكراههم على ذلك فمن يقدم على هذا الأمر يعاقب بالعقوبات المقررة فى قانون العقوبات الأهلى .

فى المخالفات

المادة ٣٢[١] — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بالحبس من خمسة عشر يوما الى شهرين وبغرامة توازى بالأقل قيمة مصاريف اعادة الشىء الى أصله التى تقدرها نظارة الأشغال العمومية ولا تتجاوز هذه الغرامة ضعف تلك المصاريف :

أولا — من يعمل عملا من الأعمال الآتية بغير ترخيص خصوصى :

(ا) اقامة جسر أو القاء أحجار وغير ذلك مما ينشأ عنه تعطيل سير المياه .

(ب) اقفال أبواب الأهوسة أو فتحها أو مس أى جهاز آخر من الجهازات المعدة لوقاية القناطر .

(ج) ازالة جسر من الجسور المقامة فى الترعة لسدها أو تقليل ايرادها .

---

(١) أنظر الأمر العالى الصادر بتاريخ ١٣ يوليه سنة ١٩٠٩ .

(د) اقامة بناء من الأبنية أو دولاب هدير أو ساقية أو طلمبة وما شاكل ذلك على جسور النيل أو الترع أو المصارف العمومية ، فكل بناء أو آلة تقام على هذه الكيفية تزال حالا (ويجوز اقامة الشادوف والنطالة والطنبورة بدون رخصة بشرط أن لا تحدث أدنى قطع أو تلف فى الجسور) .

(هـ) احداث قطع فى جسور النيل أو احدى ترع الرى أو الصرف أو اقامة فم لمرور المياه .

(و) ازالة أتربة الجسور .

(ز) احداث تغيير ما فى هويس أو فم من بناء سواء كان الهويس أو الفم عموميا أو خصوصيا مقاما على جسر النيل أو جسر ترعة عمومية .

(ح) أخذ أتربة أو أحجار أو أخشاب أو غير ذلك من مهمات جسور النيل أو الترع أو مهمات أى عمل من أعمال الحفظ أو الاقدام على أمر يضر بالأعمال الصناعية ويكون مشايخ البلاد الذين بعهدتهم هذه الأعمال الصناعية مسئولين ازاء الحكومة اداريا اذا لم يبلغوا تلك الأفعال اليها بشرط أنها (الحكومة) تعين خفراء لذلك .

ثانيا — من يدفن رمة فى الجسر .

ثالثا — من يأخذ مياها من احدى الترع سواء كان ذلك بفتح فمها أو فم المسقى أو يحدث قطعا فى جسورها أو يرفع المياه منها رفعا صناعيا فى الأيام التى ينبه فيها مفتش الرى أو غيره من المندوبين بعدم استعمال مياه الترعة للرى .

« وفى جميع الأحوال التى لا تستوجب فيها المخالفة اعادة الشىء لأصله اعادة مادية فتستبدل الغرامة المقررة بالكيفية المنصوص عنها بالفقرة الأولى بغرامة لا تزيد عن عشرين جنيها مصريا [١] » .

المادة ٣٣ — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بغرامة قدرها

---

(١) أضيفت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٠ الصادر فى ١٣ يوليه ١٩٠٩ (٢٥ جمادى الثانية سنة ١٣٢٧) .

٢٥ قرشا الى ٢٠٠ قرش و بالحبس من خمسة أيام الى ثلاثين يوما وهذه الأعمال هى :

أولا — تصريف مياه الصرف فى ترعة عمومية بغير الترخيص كتابة من مفتش الرى .

ثانيا — اقامة قنطرة على ترعة سواء كانت تلك القنطرة دائمية أو وقتية أو وضع ماسورة أو سحارة فيها بدون الترخيص بذلك ترخيصا خصوصيا .

المادة ٣٤ — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بغرامة قدرها عشرة قروش الى خمسين قرشا و بالحبس من ٢٤ ساعة الى ١٥ يوما وهذه الأعمال هى :

أولا — وضع الطمى الناتج من التطهير أو من حفر مسقى أو قناة ساقية أو وابور على ميول احدى الترع أو جروفها .

ثانيا — احداث ضرر بجروف مصرف عمومى باندفاع المياه المنصرفة من الأراضى أو ردم قاع المصرف بالطين أو الرمل الآتيين اليه من الخارج باندفاع المياه .

ثالثا — غرز أوتاد (خوازيق) فى احدى الترع لربط شباك الصيد .

المادة ٣٥ — من يلقى رمة حيوان فى النيل أو فى ترعة أو مصرف عمومى أو غير ذلك من المواد التى تفسد المياه يعاقب بغرامة قدرها مائتا قرش ، وعلى أرباب الحفظ اخراج تلك الرمة ودفنها .

المادة ٣٦ — يجوز تطبيق عقوبتى الغرامة والحبس المذكورتين فى المواد ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ من هذه اللائحة ، كل واحدة منهما على حدتها .

المادة ٣٧ — فضلا عن محاكمة المخالف عن المخالفات المتقدم ذكرها يلزم فى كل حال باعادة الشىء الى أصله واذا امتنع فالحكومة تجرى الأعمال اللازمة على نفقته خاصة وتحصل قيمتها منه بالكيفية المقررة فى الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المادة ٣٨ — تصدر الأحكام لجنة ادارية تشكل من المدير والباشمهندس أو من ينوب عنه وثلاثة من عمد المديرية نفسها تعينهم نظاره الداخلية ويكون حكم تلك اللجنة بأغلبية الآراء .

ولا تقبل أدنى معارضة اذا كان الحكم صادرا بالغرامة فقط ، وفى حالة صدور الحكم بالحبس يجوز للمحكوم عليه استئناف الحكم أمام لجنة مخصوصة تشكل فى نظارة الداخلية من وكيل هذه النظارة بصفة رئيس ومن مستشار خديوى ومن مندوب من نظارة الأشغال العمومية ، ويرفع الاستئناف باعلان يقدم للمديرية أو للمحافظة فى خلال الثلاثة الأيام التالية لتاريخ صدور الحكم ولا يقبل الا اذا أثبت المستأنف عند تقديم الاعلان أنه دفع ما حكم عليه به من الغرامة ومصاريف اعادة الشىء الى أصله مع حفظ حقه بردها اليه اذا برئت ساحته .

المادة ٣٩ — تضع نظارة الداخلية لائحة خصوصية تقرر فيها الاجراءات التى تتبع أمام اللجنة الادارية واللجنة المخصوصة (١) .

المادة ٤٠ — مشايخ وخفراء البلاد والكفور ونظار جفالك أو عزب الدومين والدائرة السنية هم مسئولون عن المحافظة على الجسور والترع وجميع الأعمال الصناعية التى هى فى دائرة كل منهم وفى عهدته ، فاذا حصلت مخالفة فيلزمون شخصيا بنفقة اعادة الأعمال الى أصلها اذا لم يتيسر معرفة الفاعلين .

المادة ٤١ — (٢)

المادة ٤٢ — يلغى كل ما كان من الأحكام السابقة مخالفا أمرنا هذا .

المادة ٤٣ — على نظار الداخلية والمالية والأشغال العمومية والحقانية تنفيذ أمرنا هذا كل منهم فيما يخصه ؟

صدر بسراى عابدين فى ١٦ شعبان سنة ١٣١١ (٢٢ فبراير سنة ١٨٩٤)

---

(١) انظر قرار ١٦ يوليه سنة ١٨٩٨ .

(٢) استبدل بهذه المادة القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٠٤ (بشأن تنفيذ الأحكام الصادرة من لجنة أو سلطة ادارية) .

أحكام التنظيم

الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ بخصوص أحكام مصلحة التنظيم (١)

بناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية وموافقة رأى مجلس النظار .

و بعد الاطلاع على القرار الصادر من الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة بتاريخ ١٥ يونيه سنة ٨٩ عملا بالمادة الثانية من أمرنا الصادر فى ٢٩ جمادى الأولى سنة ١٣٠٦ (٣١ يناير سنة ١٨٨٩) .

و بعد أخذ رأى مجلس شورى القوانين . أمرنا بما هو آت :

المادة ١ — لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التى ستتشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوارا أو بلكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك من الأبنية التى تقام على جانبى الطريق العمومية ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأى صفة كانت أو فى أى حد كان من الحدود الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم .

أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة .

المادة ٢ — أحكام مصلحة تنظيم مدينة أو قرية تسرى بمقتضى قرار يصدره ناظر الأشغال العمومية على مدن وقرى أخرى .

المادة ٣ — تطلب الرخصة وخط التنظيم و يعطيان بالكيفية المقررة باللائحة المنوه عنها فى المادة التاسعة عشرة من أمرنا هذا .

المادة ٤ — كل من تعهد باجراء عمل من الأعمال المذكورة آنفا بصفة كونه مهندسا معماريا أو مقاولا أو غير ذلك عليه أن يخطر مصلحة التنظيم كتابة

---

(١) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » الجزء الأول نبذة ٢٣٦ — ٢٤٥ .

عن الأعمال المطلوب اجراؤها وذلك اذا كان المالك لم يستحصل على الرخصة قبل الشروع فى العمل .

المادة ٥ — كل رخصة لا يعمل صاحبها بها فى ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها تكون لاغية لفوات أجلها .

المادة ٦ — الانقطاع عن العمل مدة سنة بعد الشروع فيه يترتب عليه بطلان مفعول الرخصة .

المادة ٧ — تجوز المعارضة فى قرارات مصلحة التنظيم فيما يختص بالرخص وخطوط التنظيم وتقدم هذه المعارضة الى ناظر الأشغال العمومية انما لا يجوز الشروع فى أى عمل من الأعمال المبينة فى المادة الأولى قبل أن يحكم الناظر المومى اليه فى هذه المعارضة .

المادة ٨ — لا تعطى الرخصة الا بعد دفع الرسوم المقررة باللائحة .

المادة ٩ — لا يجوز لأحد فتح طريق عمومى الا بعد استحصاله على رخصة بذلك وتنازله للحكومة تنازلا قانونيا وبدون مقابل عن الأراضى التى تدخل فى الطريق المذكور ويجب عليه الاجراء على حسب الرسم الذى تعطيه له مصلحة التنظيم .

ولا يحتاج الأمر للاستحصال على رخصة اذا كان المراد فتح طريق خصوصى يسد فى طرفيه بدرابزين أو باب أو جنزير لمنع المرور فيه .

المادة ١٠ [1] — كل بناء يتراءى لمصلحة التنظيم لزوم ترميمه حرصا على

---

(١) راجع قرار وزير الداخلية الصادر فى ٢٥ مارس ١٩١١ بشأن تشكيل قومسيون للتنظيم فى القرى التى ليس فيها مجالس محلية . وهذا نصه :

« أولا — يسرى مفعول المادة العاشرة من الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ المشار اليه على مدن وقرى القطر المصرى جميعها .

« ثانيا (معدلة بقرار أول يوليه سنة ١٩٢٣) — فى المدن والقرى التى ليس بها مجالس محلية أو قروية فاختصاصات مجالس التنظيم فيما يتعلق بالمبانى المحتاجة للترميم حرصا على الأمن العام أو التى تكون آئلة للسقوط يؤديها قومسيون بشكل من الموظفين الآتى ذكرهم :

(أولا) المدير أو المأمور حسب الحالة — رئيس .

=

الأمن العام أو نظرا لكونه آئلا للسقوط ينبغى ترميمه أو هدمه فى الميعاد الذى تحدده لذلك المصلحة المذكورة .

المادة ١١ — من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

أولا — اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٤١) [1] من قانون العقوبات الأهلى وتوقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا — اجراء أعمال بدون رخصة انما داخلة فى خط التنظيم يستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة .

المادة ١٢ — كل مخالفة للمادة الرابعة تستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٤١) [1] من قانون العقوبات الأهلى وتوقيع العقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط .

المادة ١٣ — من يخالف الفقرة الأولى من المادة التاسعة يعاقب بالعقوبة المقررة فى المادة (٣٤١) [1] من قانون العقوبات الأهلى و بالعقوبة المدونة فى المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن دفعه رسوم الرخصة اذا كان الطريق فتح على حسب رسم التنظيم والزامه اما بالتنازل للحكومة مجانا عن الأرض أو بسد ذلك الطريق ومن يخالف الفقرة الثانية من المادة المثنى عنها يعاقب بنفس العقوبات المذكورة آنفا وذلك فضلا عن دفعه رسوم الرخصة

= (ثانيا) معاون البوليس
(ثالثا) مهندس التنظيم } أعضاء
(رابعا) عمدة القرية

وفى حالة تغيب الرئيس أو أحد أعضاء المجلس أو حدوث مانع يمنعهما عن الحضور يحل محل المتغيب الموظف الذى يحل محله فى عمله .

(١) المادة ٣٢٨ من قانون العقوبات الحالى .

والزامه باتباع نص تلك الفقرة فيما يختص بسد الطريق .

المادة ١٤ — من يخالف المادة العاشرة من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات المقررة فى المـادة (٣٤١) [١] من قانون العقوبات الأهلى والمـادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن هدم البناء .

المادة ١٥ — وفى كافة الأحوال المنوه عنها فى مواد ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ يحكم القاضى المحالة عليه المخالفة ليس فقط بالغرامة التى يستوجبها المخالف بل أيضا بالزامه بالهدم أو بدفع رسوم الرخصة أو بسد الطريق أو بارجاع المـكان الى حالته الأصلية .

المادة ١٦ — ١٨ [٢] .

المادة ١٩ — يضع ناظر الأشغال العمومية بقرار يصدر منه لائحة لتنفيذ أحكام أمرنا هذا .

اللائحة المذكورة والقرارات التى تصدرها النظارة المشار اليهـا بخصوص مصالح التنظيم تنشر فى الجريدة الرسمية .

المادة ٢٠ — أمرنا الصادر فى ١٢ ربيع الأول سنة ١٢٩٨ (١٢ مارس سنة ١٨٨١) واللائحة الصادرة فى ٢٥ ديسمبر سنة ١٨٨٢ وكافة الأحكام المخالفة لأمرنا هذا هى لاغية ولا عمل لها .

المـادة ٢١ — على ناظرى الداخلية والأشغال العمومية تنفيذ أمرنا هذا كل منهما فيما يخصه ؟

صدر بسراى رأس التين فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ (٢٩ ذى الحجة سنة ١٣٠٦)

قرار نظارة الأشغال العمومية رقم ٥٤٩

الصادر فى ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩

بعد الاطلاع على المـادة التاسعة عشرة من الأمر العـالى الصادر فى ٢٦

---

(١) المادة ٣٢٨ من قانون العقوبات الحالى .

(٢) ألغيت بالمرسوم بقانون الصادر فى ٢١ مايو سنة ١٩٢٦ .

أغسطس سنة ١٨٨٩ قد قرر ناظر الأشغال العمومية ما هو آت :

١ — ادارة عموم مدن ومبانى القطر المصرى المشـكلة بنظارة الأشغال العمومية تستمر على القيام بأداء أعمالها على حسب القواعد المقررة .

٢ — تؤلف مجالس التنظيم من الموظفين الآتى ذكرهم :

مدينة القاهرة (١)

. . . .

---

(١) راجع قرار وزير الأشغال رقم ٨٠٨٠ الصادر فى ٧ يناير سنة ١٩٣٦ فى شأن مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة . وهذا نصه :

بعد الاطلاع على الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ فى شأن أعمال التنظيم .

وعلى قرار هذه الوزارة الصادر فى ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩ رقم ٥٤٩ تنفيذا لأحكام الأمر العالى المذكور .

وعلى قراريها الصادرين فى ٢٣ يوليه سنة ١٩٢٩ رقم ٤٥ و٢٢ أكتوبر سنة ١٩٢٩ رقم ٧٠ فى شأن مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة .

ونظرا لما رؤى من ضرورة ادخال بعض تعديلات فى نظام المجلس المذكور .

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٣ نوفمبر سنة ١٩٣٥ .

قرر ما يأتى :

مادة ١ — يشكل مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة على الوجه الآتى :

(١) وزير الأشغال العمومية ... ... رئيسا

(٢) وكيل وزارة الأشـغال العمومية ... ...

(٣) وكيل وزارة المالية ... ...

(٤) المستشار الملكى لوزارة الأشغال العمومية ... ...

(٥) المـدير العـام لمصلحة التنظيم ... ...

(٦) المدير العام لمصلحة المبانى ... ... أعضـاء

(٧) حكمدار بوليس مدينة القاهرة ... ...

(٨) مدير دار الآثار العربية ... ...

(٩) مفتش صحة مدينة القاهرة ... ...

وثلاثة أعضـاء من الأعيـان يختـارهم الوزير لمدة سنتين

مادة ٢ — يؤخذ رأى المجلس فى المسائل الآتية قبل التصرف فيها : =

=(أولا) اقتراح القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم والمبانى وتخطيط المدن وأعمال المجارى التى يراد تطبيقها فى مدينة القاهرة .

(ثانيا) مشروعات عقود الامتياز التى تمنح لاستغلال مصلحة من مصالح الجمهور العامة بمدينة القاهرة والتعديلات التى يراد ادخالها عليها .

(ثالثا) البرامج العامة للأعمال الجديدة المتعلقة بمصالح التنظيم والمجارى الرئيسية والمبانى .

(رابعا) مشروع الميزانية السنوية لمصالح التنظيم والمجارى والمبانى فيما يختص بالأعمال الجديدة وتوزيع المبالغ التى تعتمد لها .

(خامسا) فحص الخريطة العامة لمدينة القاهرة وتعيين المناطق والأحياء التى تلزم ازالتها أو انشاؤها لأسباب متعلقة بالصحة العامة أو الأمن العام أو الراحة العامة والشوارع التى يلزم انشاؤها أو ابطالها .

(سادسا) فحص التصميمات التى توضع للميادين والشوارع والطرق العامة المراد انشاؤها وتعيين أسمائها وخطوط التنظيم فى كل منها .

(سابعا) القطاعات العرضية التى تضعها مصلحة التنظيم للشوارع الجديدة والتعديلات التى يراد اجراؤها فى قطاعات الشوارع القديمة وعلى العموم جميع الأعمال ذات الصفة العامة بالشوارع .

(ثامنا) تعيين مواضع المبانى العامة .

(تاسعا) الأعمال السنوية الخاصة بالتحسين والتوسع فى الانارة العامة وتوزيع المصابيح على الأحياء والشوارع المختلفة .

(عاشرا) انشاء حدائق عامة وبوجه عام جميع ما يتعلق بتجميل المدينة .

(حادى عشر) ما يلزم اجراؤه نحو المبانى المخلة حرصا على الأمن العام .

(ثانى عشر) مقترحات البوليس الخاصة بتنظيم حركة المرور فى الميادين والشوارع المختلفة .

(ثالث عشر) كل المسائل الأخرى التى تقضى القوانين أو اللوائح بعرضها على المجلس أو يرى الوزير أخذ رأيه فى شأنها .

مادة ٣ — يجتمع هذا المجلس مرة فى كل شهر وكلما رأى الوزير ذلك على أنه فى أشهر الصيف (يونيه — سبتمبر) تكون اجتماعاته فى المواعيد التى يحددها الوزير .

ولا تكون قرارات المجلس صحيحة الا اذا حضر الاجتماع ستة أعضاء على الأقل ، وعند تساوى الآراء يرجح الرأى الذى ينضم اليه الرئيس .

مادة ٤ — يجوز للمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجانا فرعية تقوم ببحث ما يكلفها به من الأعمال طبقا للقواعد التى يضعها لذلك .

وله أن ينيب عنه هذه اللجان فى الفصل فى المسائل القليلة الأهمية طبقا للقواعد التى يضعها فى هذا الشأن .

مدينة الاسكندرية [1]

.

مدن السويس ودمياط و بورسعيد والاسماعيلية

أولا — محافظ المدينة أو وكيله بالنيابة عنه (رئيس) .

ثانيا — مندوب من طرف مصلحة الصحة .

ثالثا — مهندس التنظيم .

رابعا — مندوب من طرف البوليس .

ويحضر الجلسات أحد كتاب التنظيم لأداء وظيفة كاتب سر المجلس .

وأما باقى المدن والقرى الموجود فيها الآن مصالح تنظيم أو التى ستشكل فيها تلك المصالح فيما بعد فيؤلف مجلس التنظيم فى كل منها من الموظفين الآتى ذكرهم :

أولا — المدير أو وكيله بالنيابة عنه (رئيس).

ثانيا — مهندس التنظيم .

=مادة ٥ — يكون للمجلس المذكور سكرتير عام تختاره الوزارة من بين موظفيها ويكون مسئولا عن أعمال سكرتارية المجلس ويحضر جلساته دون أن يشترك فى اصدار قراراته كما يحضر جلسات اللجان الفرعية ويشترك فى اصدار قراراتها .

مادة ٦ — متى تقررت خطوط التنظيم على خريطة الشوارع يحصل التوقيع على رسوماتها من رئيس المجلس ومن المدير العام لمصلحة التنظيم ومن السكرتير العام للمجلس .

مادة ٧ — للمجلس المذكور عند استعماله للحق المخول له بمقتضى الفقرة الحادية عشرة من المادة الثانية من هذا القرار أن ينيب عنه فى ذلك احدى لجانه الفرعية أو المدير العام لمصلحة التنظيم وفى هذه الحالة يجب على اللجنة أو المدير العام اتباع القواعد التى يضعها المجلس لذلك .

مادة ٨ — يلغى فيما يتعلق بمدينة القاهرة كل ما خالف ذلك من أحكام قرار الوزارة الصادر فى ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩ رقم ٥٤٩ كما يلغى قرارا هذه الوزارة الصادران فى ٢٣ يوليه سنة ١٩٢٩ رقم ٤٥ و٢٢ أكتوبر سنة ١٩٢٩ رقم ٧٠ .

وراجع القرار رقم ٨٠٨١ ، الصادر فى ٧ يناير ١٩٣٦ ، فى شأن تعيين الأعضاء الأعيان بمجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة .

(١) راجع قرار ٦ مايو سنة ١٩٠٩ بشأن تشكيل مجلس التنظيم بالاسكندرية .

ثالثا — مندوب من طرف مصلحة الصحة .

رابعا — مندوب من طرف البوليس .

يؤدى وظيفة كاتب سر المجلس أحـد كتاب التنظيم وفى غيابه مهندس التنظيم .

٣ — يلتئم المجلس اعتياديا فى كل خمسة عشر يوما مرة واحدة على الأقل ويلتئم أيضا على خلاف المعتاد كلما تراءى للرئيس لزوم لذلك ، ولا تـكون قراراته صحيحة معتبرة الا اذا كان حاضرا به أغلب أعضائه ، وفى حالة تساوى الآراء فالطرف الذى ينضم اليـه الرئيس هو الأرجح ، واذا غاب الرئيس فيعين المجلس أحد أعضائه ليقوم مقامه .

٤ — على المجلس أن يقوم بالأعمال الآتية :

أولا — تقرير خط التنظيم سواء كان على الرسـومات أو على الخرط العمومية .

ثانيا — ترتيب الشوارع وتعيين أسمائها اذا رأى لزوما لذلك .

ثالثا — تعيين عرض كل شارع .

رابعا — تغيير ترتيب تلك الشوارع عند الاقتضاء .

خامسا — أن يطلب من ناظر الأشغال العمومية مشترى الأراضى اللازمة لانشاء الشوارع أو لتوسيعها أو بيع الأراضى التى تسقط من ترتيب الشوارع .

سادسا — تعيين المسافة بين المغروسات التى على جانبى الشوارع العمومية و بعضها .

سابعا — أن يعرض على ناظر الأشغال العمومية مقدار المصاريف التى يستدعيها تنظيم الشوارع .

ثامنا — أن تعرض التصميمات التى تعمل عن الشوارع المرغوب احداثها .

تاسعا — أن يقرر ما يلزم اجراؤه نحو المبـانى المقتضى ترميمها حرصا على الأمن العام ونحو المبانى المخلة .

٥ — تعمل الخرط والرسومات العموميـة على نسختين تحفظ احداهما فى ادارة عموم المدن والمبانى وتبقى الثانية بقلم تنظيم الجهة المختصة هى به وتعدل تلك الخرط كلما حدثت تغييرات فى حالة الأماكن بحيث يراعى فى تعديلها ابقاء ما يستدل به على الحالة الأصلية التى كانت عليها تلك الأماكن و يتخذ المجلس الشروط العمومية الآتية أساسا فى رسم خطوط التنظيم :

(ا) الأزقة غير النافذة التى لا يبلغ طولها مائة متر يكون عرضها أربعة أمتار وأما التى يكون نصف طولها تقريبا أو جميع الأبنية المقامة فيها على خط التنظيم مبنيا على عرض ثلاثة أمتار بموجب رخص قانونية صادرة من قبل فتبقى على هذا العرض فى كامل طولها .

(ب) كل سكة موصلة الى سكة أخرى عرضها من ٤ أمتار الى ٦ أمتار يجعل عرضها ٤ أمتار .

(ج) كل سكة موصلة الى سكة أخرى يتجاوز عرضها ٦ أمتار يجعل عرضها ٦ أمتار على الأقل .

(د) يكون عرض الشوارع الرئيسية فى القاهرة والاسكندرية ١٠ أمتار وفى باقى المدن ٦ أمتار فقط .

(هـ) يكون عرض الشوارع الكبرى فى القاهرة والاسكندرية ١٢ مترا على الأقل وفى باقى المدن ثمانية أمتار فقط .

(و) الشوارع ذات الأشجار يكون خط التنظيم فيها موازيا لصف الأشجار وعلى مسافة ٤ أمتار على الأقل من ذلك الصف .

(ز) يعتبر الخليج المصرى المار فى مدينة القاهرة شارعا عرضه ١٠ أمتار وعلى ذلك فالأبنية القائمة على جانبيه يراعى فيها جميع حقوق الارتفاق المقررة للطرق والشوارع .

(ح) خطوط تنظيم جهات الأبنية المقامة على جانبى الشارع تكون مستقيمة بقدر الامكان ومتوازية ويكون محور الشارع خطوطا مستقيمة طويلة

على قدر الامكان وتمد هذه الخطوط بقدر الامكان أيضا فى وسط الأبنية القديمة حتى يكون مقدار دخول هذه الأبنية واحدا بقدر الاستطاعة على جانبى المحور .

(ط) المبانى المتقنة الصنعة والمبانى التاريخية والدينية تبقى بقدر الامكان على الخط الذى هى عليه ولا يتناولها حكم الدخول فى خط التنظيم الا عند تجديد بنائها ما لم يصدر ناظر الأشغال العمومية قرارا نظرا لأسباب خصوصية بابقاء تلك المبانى على خطها الأصلى .

(ى) اذا تكون من خطوط التنظيم عند ملتقى شارعين زاويتان حادتان فيجب قطع كل واحدة منهما بقدر متر واحد على الأقل عموديا على خط يقسم الزاوية الى نصفين .

(ك) الزوايا التى تتكون فى بداية الشوارع البالغ عرضها ثلاثة أو أربعة أمتار تقطع على طول متر واحد عند ما تتلاقى خطوط التنظيم بزوايا قائمة أو حادة .

ومتى تقررت خطوط التنظيم على رسم أحد الشوارع فيوقع على ذلك الرسم جميع الأعضاء الحاضرين بالمجلس وتدون به العبارة الآتية :

(قد تقررت خطوط تنظيم شارع   بجلسة مجلس التنظيم المنعقدة فى   ) . ثم يعرض الرسم على ناظر الأشغال العمومية للتصديق عليه منه .

٦ — يقدم طلب الرخصة على ورق تمغة موقعا عليه من الطالب أو من وكيله المفوض قانونا مبينا فيه اسم الطالب ولقبه ومهنته وجنسيته ومحل سكنه واقامته ونوع الأعمال التى يريد اجراءها واسم المدينة والقسم واسم الشارع ويعين فيه أيضا بالضبط والدقة المنزل أو العقار المرغوب اجراء العمل فيه على أن الرخص التى تعطى بمقتضى هذه اللائحة لا تعفى أصحابها من القيام بأداء الاجراءات والشروط المنوه عنها بالقوانين والأوامر العالية أو اللوائح الخصوصية المتعلقة بالأبنية بالنظر لأمور أخرى خارجة عن موضوع هذه اللائحة أما المصالح الأميرية فتعافى

من دفع أى رسم من رسوم التنظيم مهما كان نوعها ويجب على صاحب الرخصة أن يأخذها بدون مصاريف من قلم التنظيم ويعطى عنها الايصال اللازم .

٧ — تعطى الرخص من مهندس التنظيم وهو المكلف بتنفيذ القرارات التى تصدر من مجلس التنظيم .

٨ — لا يجوز لمهندس التنظيم اعطاء رخص فى أية جهة من الجهات التى يكون لمصلحة الاستحكامات شأن فيها الا اذا وافقت تلك المصلحة على اعطائها واذا وقع خلاف بينهما تحال المسألة على ناظر الأشغال العمومية وهو ينظر فى ذلك ويوافق مباشرة اذا اقتضى الحال على اعطاء الرخصة التى طلب مهندس التنظيم اصدارها وكيفما كانت الحال لحقوق الارتفاق العسكرية التى تبديها مصلحة الاستحكامات لمهندس التنظيم يجب ذكرها فى رخصة التنظيم .

٩ — الرخص التى تعطى عن خط التنظيم يعين فيها هذا الخط بكل ما يمكن من الدقة والضبط ويجوز لصاحب الرخصة أن يطلب رسما عن خط التنظيم مطابقا للبيانات المدونة فى رخصته وذلك بشرط أن يدفع الرسوم المقررة ويجب أن يبين فى الرخصة النقط الثابتة اللازمة لاقامة حائط الوجهة ويجوز أن يشترط فيها على صاحبها أن يدعو مهندس التنظيم الى تخطيط اتجاه هذا الحائط فى النقطة التى سيقام فيها ولا يكلف بدفع أى رسم على ذلك ومتى أدرج هذا الشرط الأخير فى الرخصة يعتبر شرطا من الشروط الأساسية فيها فاذا خالف صاحب الرخصة هذا الشرط تبطل رخصته وجوبا ولا يعمل بها وعليه أيضا أن يطلب تعيين من يلزم للكشف على بنائه متى بلغ ارتفاعه مترا واحدا فوق الأرض ويجب أن يصير اجراء هذا الكشف بمعرفة مهندس التنظيم فاذا خالف المالك هذا الشرط تبطل الرخصة أيضا ولا يعمل بها ويحكم عليه قاضى المخالفات بتوقيف البناء .

أما المهندس الذى يكون أجرى الكشف فيحرر عنه المحضر اللازم ويسلم نسخة منه الى صاحب الشأن بدون أن يدفع شيئا عن ذلك .

وأما الأسوار التى تكون من سياجات نامية فيجب أن تكون على بعد نصف متر من وراء خط التنظيم .

وكل من أراد البناء على شارع مغروس أشجارا فلا يجوز له نقل أية شجرة منها لتسهيل الوصول الى الأبواب المتسعة التي تمر منها العربات .

واذا شرع أحد فى اقامة بناء يجب عليه أن يراعى ليس فقط خط التنظيم بل والأحكام الادارية المختصة بالوزنات وارتفاع بناء المنازل ومقدار بروز الخارجات وأما الأراضى التى حول الميادين وعلى جانبى الشوارع فتحاط بأسوار تبنى على خط التنظيم .

١٠ — مجرد الاقرار على رسم خط التنظيم من ناظر الأشغال العمومية وصدور أمر عال باعتماده يسوغان للحكومة أن تنزع شيئا فشيئا بالطرق القانونية الأراضى المبين بالرسم لزومها لانشاء الشوارع المعمول عنها الرسم المذكور ومن تاريخ صدور الأمر العالى المشار اليه لا يجوز اقامة أى بناء على الأراضى اللازم نزع ملكيتها .

١١ — لا يجوز احداث بروزات فى وجهات المنازل خلاف البروزات الآتى بيانها :

أولا — فى السفل أى القاعدة :

سنتيمتر

٥ فى الشوارع التى عرضها عشرة أمتار فما دون .

١٥ فى الشوارع التى يتجاوز عرضها عشرة أمتار .

ثانيا — فى الأكتاف أو الأعمدة وجلسات الشبابيك :

سنتيمتر

٥ فى الشوارع التى عرضها عشرة أمتار فما دون .

١٠ فى الشوارع التى يتجاوز عرضها عشرة أمتار .

ثالثا [١] — فى البلكونات التى تقام على ارتفاع أربعة أمتار ونصف فى

(١) الفقرة الثالثة من المادة ١١ معدلة بالقرار الصادر من نظارة الأشغال العمومية بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٨٩٩ .

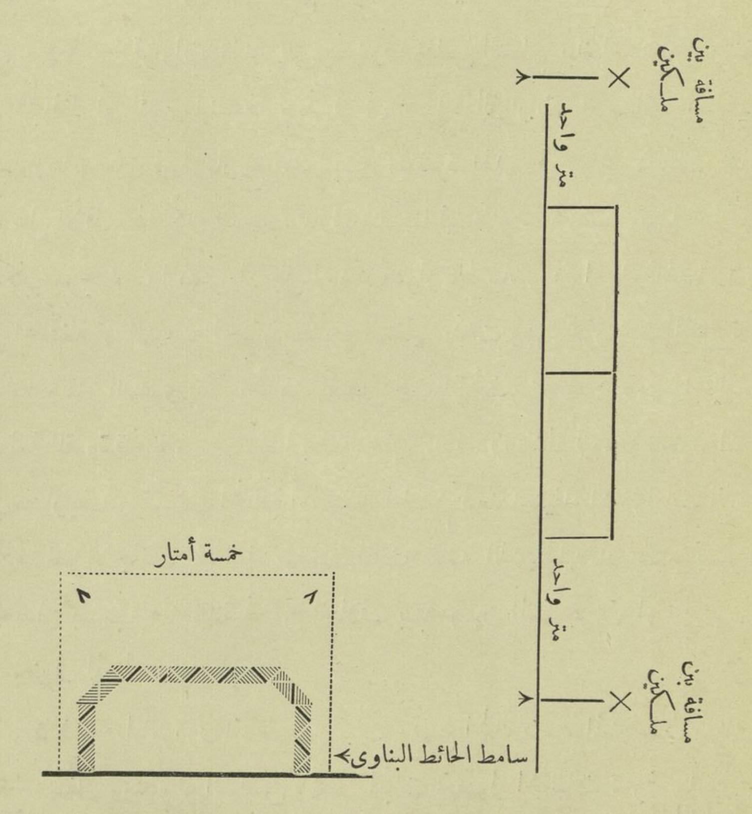
الأقل عن أعتاب مداخل المنازل يكون مقدار البروز كما يأتى :

اذا كان عرض الشارع ستة أمتار فما فوق الى أحد عشر مترا يكون البروز مترا واحدا مع الكرنيش واذا كان عرضه أقل من ستة أمتار فما دون فالبروز خمسون سنتيمترا مع الكرنيش أيضا واذا كان عرضه اثنى عشر مترا فما فوق فالبروز متر واحد وخمسة وعشرون سنتيمترا مع الكرنيش ويجب أن تكون هذه البلكونات على الاطلاق بعيدة عن حدود الأملاك المجاورة لها بقدر متر واحد فى الأقل ويجوز اقامتها فى جزء واحد من طول الواجهة أو فى طولها كله بشرط مراعاة البعد المذكور ولا يجوز أن يجعل للبلكون أعمدة يقام عليها بلكون آخر الا فى الدور الأول فقط ولا يرخص ببلكونات من هذا القبيل الا فى الشوارع التى عرضها اثنا عشر مترا فما فوق وتجرى عليها نفس الشروط المقررة للبلكونات الاعتيادية من حيث الارتفاع والبروز .

يجوز اقامة خرجات (شكمات) خفيفة مسقفة محلاة بمشربيات أو غيرها على ارتفاع أربعة أمتار ونصف متر فى الأقل عن مستوى الأعتاب المتقدم ذكرها ببروز قدره بقدر البروز المقرر للبلكونات . أما معظم ارتفاع هذه الخرجات فيكون مطلقا أقل من ارتفاع الدور بنصف متر فى الأقل ولا يجوز اقامتها الا فى جزء من الواجهة لا يتجاوز طوله نصف طولها ولا يجوز قط وصول الخرجات الى حدود الأملاك المجاورة أو الحيطان المشتركة بل تكون بعيدة عنها بقدر متر واحد فى الأقل (انظر الرسم النظرى على الهامش) .

يجوز اقامة ماوردات على شكل برج اسطوانى صغير أو برج مقطوع الزوايا على واجهات المنازل القائمة على الشوارع التى ليس عرضها بأقل من اثنى عشر مترا وتقام هذه الماوردات على ارتفاع أربعة أمتار ونصف متر فى الأقل عن عتب مدخل المنزل بخلاف الكوابيل ويجوز تصاعدها الى مستوى الدروة ولا يجوز قط أن يتجاوز بروز الأبراج الصغيرة المتقدم ذكرها مترا واحدا وخمسة وثلاثين سنتيمترا مقاسا هذا البروز من سامط الحائط البناوى الخارجى للبرج ما خلا

الـكرنيش ولا يكون فى الواجهة الواحدة الا برج واحد لا يزيد طوله مطلقا عن خمسة أمتار مقاسة من الخارج مع البياض ولا يعم البرج الا ثلث طول الواجهـة فقط واذا كان للمنزل واجهتان يتـكون منهما زاوية عنـد ملتقى شارعين يجوز استبدال القطع المنوه عنه فى الفقرة (ى) من المـادة الخامسة من لائحة التنظيم ببرج صـغير وعلى صاحب المنزل فى أية حال من الأحوال المتقـدم ذكرها أن يعرض عند طلبه الرخصة رسم الواجهات وقطاعاتها ولا يشرع قط فى عمل من الأعمال قبل نوال الرخصة من نظارة الأشـغال العمومية وتباشر الأعمال على مسئولية الطالب خاصة فلا يعود على النظارة شيء من المسئولية فيما يختص بمتانتها .



رابعا — ما يبرز فى وجهات الدكاكين لا يتجاوز قط مقدار بروزه عشرين سنتيمترا و يدخل فيه بروز الزخرفة على اختلاف أنواعها .

خامسا — تحسب البوارز من سطح حائط الوجهة من فوق السفل .

١٢ — تصير ازالة ما يبرز عن المبانى من مساطب وسلالم خارجة ودرج ولا تستثنى من ذلك الا المبـانى التاريخية والدينية والمبانى المتقنة الصنعة الى أن يجدد بناء وجهاتها على خط التنظيم .

١٣ — تهدم العقودات أو الأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية شيئا فشيئا كلما اعتراها خلل وكذلك متى هدمت احدى المبانى المستندة هى عليهـا ويصير أيضا هدمها متى ظهر خلل باحدى الحيطان التى تحملها . ولا يجوز قط من الآن فصاعدا اقامة شىء منها فوق الطرق العمومية .

١٤ — قرارات الهدم التى يصدرها مجلس التنظيم يبلغها مهندس التنظيم الى المحافظ أو المدير لينفذها ويذكر فى هـذه القرارات الأسباب الداعيـة لاصدارها ويعين فيها التاريخ الذى يصير مباشرة الهدم فيه ويحدد لذلك ثمانية أيام على الأقل اذا كان صاحب المنزل ساكنا فيـه وخمسة عشر يوما اذا كان المكان مؤجرا فاذا مضى الأجل المحدد بالقرار ولم يباشر فى اجراء الهدم يتعين على المحافظة أو المديرية اخطار مصلحة التنظيم بذلك وهى تحرر محضرا عن تلك المخالفة وتقام الدعوى على المخالف بمقتضى هـذا المحضر ثم يحكم قاضى المخالفات بالغرامة المقررة قانونا ويأمر أيضا بعد التحقيق اذا كان هناك لزوم له باجراء الهدم على مصاريف مرتـكب المخالفة أما تنفيذ الحـكم فبعد استيفاء الاجراءات اللازم اتخاذها نحو الأجانب يقع على صاحب الملك نفسه الذى عليه أن يقوم بتسوية ما يحصل بسبب هذا التنفيذ من الخلاف بينه وبين المستأجرين أو غيرهم من المقيميين فى المنزل .

١٥ — المأمورون المناط بهم اثبات وقوع المخالفات هم المهندسون ومديرو مصالح التنظيم ومندوبو البوليس ويجب اثبات حصول المخالفات بمعرفة مأمورين اثنين يكون أحدهما من مصلحة التنظيم وتترك نسخة من المحضر لصاحب الملك واذا كان غائبا تلصق النسخة المذكورة على حائط المنزل .

في تعريفة رسوم التنظيم

١٦ — (أولا) كل عرض يقدم الى قلم التنظيم يدفع عليه حال تقديمه وقبل النظر فيه رسم مقرر قدره عشرة قروش صاغ .

(ثانيا) تدفع الرسوم الآتى بيانها قبل تسليم الرخص الى أربابها وذلك علاوة على الرسم المقرر المذكور آنفا :

(ا) رسم نسبى عن رخصة البناء على خط التنظيم قدره قرشان صاغ عن كل متر من طول الوجهة الكائنة على الطريق العمومى .

(ب) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن رخصة تعلية حائط أو تعلية بناء مقام على خط التنظيم .

(ج) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن رخصة اجراء ترميمات أو تعديلات فى فتحات وجهة أو سور كائن على الطريق العمومى .

(د) رسم قدره قرش واحد صاغ عن صورة رسم تنظيم خصوصى باعتبار كل متر طولى من الوجهة .

(ه) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن طلب تجديد رخصة بطل عملها لفوات ميعاد السنة الواحدة المنوه عنه بالمادة الخامسة من الأمر العالى .

تحريرا بالقاهرة فى ١٣ محرم سنة ١٣٠٧ (٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩) .

نزع الملكية للمنافع العامة

جاء فى المادة ١١٧/٨٨ من المجموعة المدنية أنه : « لا تزول ملكية مالك بدون اختياره الا . . اذا اقتضت الحال نزع الملكية منه للمنافع العامة » . وقررت هذا المبدأ أيضا المادة ٩ من دستور الدولة المصرية ، فقد جاء فيها : « للملكية حرمة ، فلا ينزع عن أحد ملكه الا بسبب المنفعة العامة فى الأحوال المبينة فى القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه ، و بشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا » .

تاريخ نزع الملكية للمنافع العامة

(ا) **الشريعة الاسلامية** — تجيز الشريعة الاسلامية نزع الملكية للمنافع العامة مقابل تعويض يقدره أهل الخبرة . وقد جاء فى مرشد الحيران فى المادة ١٦٥ : « اذا اقتضت المصلحة العامة أخذ ملك لتوسيع طريق العامة يؤخذ بقيمته ، ولكن لا يؤخذ من يد صاحبه ما لم يؤد له ثمنه مقدرا بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة » . وفى المادة ١٦٧ : « اذا اقتضى الحال أخذ أرض من الأراضى الأميرية من يد من هو منتفع بزراعتها لادخالها فى طريق العامة أو لغير ذلك من المصالح العامة يرفع عن صاحبها من المال المربوط بقدر ما يؤخذ منه » .

(ب) **اللائحة السعيدية** — جاءت اللائحة السعيدية الصادرة فى ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧١ بأحكام خاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، وهى مبنية على أحكام الشريعة المتقدمة ، وقد فرقت اللائحة المذكورة بين الأراضى الخراجية والأراضى العشورية ، وأجازت نزع ملكية الأراضى الخراجية لادخالها فى أعمال الجسور والترع والقناطر والأبنية ونحو ذلك فى مصلحة الرى مقابل رفع الخراج المقرر على هذه الأراضى نظير الانتفاع بها ، الا أن اللائحة لاحظت ما قد ينشأ من الضرر بسبب ذلك ، فخولت المدير الحق فى أن يعطى من انتزعت

أطيانهم بدلا عنها من أطيان الأبعادية غير الممولة الموجودة فى الناحية ، خصوصا اذا كانوا يعولون جملة أشخاص ، واذا لم يوجد فمن الأطيان المتروكة عن أربابها ، واذا لم يوجد فمن أطيان البلاد المجاورة ، أما الأراضى العشورية فأجازت اللائحة السعيدية فيها أيضا نزع الملكية ، ولكن مقابل دفع تعويض [١] .

(ج) **المجموعة المدنية المختلطة** — فى سنة ١٨٧٦ أنشئت المحاكم المختلطة ، وتكلمت المواد ١١٨ — ١٤٣ من المجموعة المدنية المختلطة فى نزع الملكية للمنافع العامة ، وفرقت بين الأراضى الخراجية والأراضى العشورية ، فقررت المادة ١١٨ أنه يجب على من لهم حق المنفعة فى الأراضى الخراجية وعلى مالكى الأبعاديات أن يتركوا بدون مقابل ما لزم من أراضيهم للطرق والترع ولكافة ما تقتضيه مصلحة التنظيم والمنافع العمومية ولو لم يشترط عليهم ذلك فى حججهم أو فى تقاسيطهم .

وقررت المادة ١٢٠ اعطاء أرباب الأطيان الخراجية والعشورية أرضا بدل الأرض المأخوذة منهم اذا كان اللازم للمنافع العمومية أكثر من ربع الأطيان المأخوذ منها .

ونصت المادة ١١٩ على أن جميع أصحاب الحقوق العينية أو المستأجرين بايجارات رسمية اذا صار نزع حقوقهم أو اخراجهم قبل انقضاء مواعيد التنبيه عليهم يعطى لهم مقدما التعويض اللائق فى مقابلة ذلك .

ولكن نصوص القانون المختلط جاءت ناقصة وبها كثير من العيوب . من ذلك أن القانون جعل تقدير التعويض الذى يدفع لمن تنزع ملكيتهم موكولا الى منتخبين محلفين Jury ، ولكن لم يوضع نظام لانتخاب هؤلاء المحلفين . على أن المحاكم المختلطة قضت بأن عدم تمكن الحكومة من سن لائحة تشكيل هيئة منتخبين محلفين لتقدير التضمينات بالنسبة لعدم حصول الاتفاق مع الدول لا يترتب عليه حرمانها من الحق المخول لها بالمادة ١٢١ مدنى القاضية باصدار

---

(١) راجع البند التاسع من اللائحة السعيدية .

أوامر بأخذ عقارات للمنافع العامة ، وانما لا يمكنها الاستيلاء على الأراضى التى تؤخذ بدون أن تدفع مقدما التعويض لصاحبها ، وفى حالة عدم وجود منتخبين محلفين مخصوصين يجب تقدير قيمة التعويض بمعرفة المحاكم بعد اجراء المعاينة اذا كان هناك موجب[١] .

(د) **المجموعة المدنية الأهلية** — أهمل القانون المدنى الأهلى الصادر فى سنة ١٨٨٣ النصوص الناقصة المدونة فى المواد ١١٨ — ١٤٣ مختلط ، واكتفى بالقول فى المادة ٨٩ : « يكون الحكم فى نزع الملكية للمنافع العامة على حسب المقرر فى القانون المخصوص بذلك » .

(هـ) **قانون نزع الملكية** — لم يصدر قانون خاص بنزع الملكية الا فى ١٧ فبراير سنة ١٨٩٦ ، وانه وان كانت نصوص هذا القانون أفضل من نصوص القانون المختلط ، فانها صدرت بالنسبة للوطنيين فقط ، فلم تطبق على الأجانب الذين بقوا خاضعين لنصوص القانون المختلط .

أخيرا رأت الحكومة أن تزيل ما فى نصوص القانون المختلط من العيوب ، وأن توحد التشريع المصرى الخاص بهذا الموضوع ، وقد أفلحت فى الحصول على مصادقة الدول على مشروع قانون بنى على أساس قانون ١٧ فبراير سنة ١٨٩٦ ، وصدر به الأمر العالى فى ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ بالنسبة للأجانب ، وفى ٢٤ ابريل سنة ١٩٠٧ بالنسبة للوطنيين ، وهذان الأمران العاليان مطابقان بعضهما لبعض ، ومعمول بهما حتى الآن . وقد عدل هذان القانونان بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ . وصدر مرسوم بقانون رقم ٩٤ فى ١٨ يونيه سنة ١٩٣١ بشأن نزع ملكية المناطق .

---

(١) استئناف مختلط ١٦ مايو ١٨٨٨ .

قوانين نزع الملكية

قانون رقم ٥ الصادر فى ٢٤ ابريل سنه ١٩٠٧ بشأن نزع ملكية العقارات للمنافع العمومية لدى المحاكم الأهلية .

بعد الاطلاع على القانون الصادر فى ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ نمرة ٢٧ بشأن نزع ملكية العقارات للمنافع العمومية أمام المحاكم المختلطة وعلى الأمرين العاليين الصادرين فى هذا الموضوع فى ١٧ فبراير و ١٢ يونيه سنة ١٨٩٦ للعمل بهما أمام المحاكم الأهلية .

ولأجل توحيد العمل بمقتضى قانون واحد أمام السلطتين القضائيتين المشار اليهما .

وبناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية وموافقة رأى مجلس النظار .

وبعد أخذ رأى مجلس شورى القوانين .

قانون رقم ٢٧ الصادر فى ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ بشأن نزع ملكية العقارات للمنافع العمومية لدى المحاكم المختلطة .

بعد الاطلاع على لائحة ترتيب المحاكم المختلطة .

وبعد الاتفاق بين حكومتنا والدول المصادقة على انشاء المحاكم المذكورة .

وبناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية وموافقة رأى مجلس النظار .

أمرنا بما هو آت

١ — لا يجوز نزع ملكية العقارات للمنفعة العمومية الا بأمر عال خاص بذلك .

٢ — يلحق بالأمر العالى المذكور ما يأتى :

أولا — كشف ببيان الأرض أو البناء الذى تقرر أخذه مع بيان صفته ومساحته وحدوده .

ثانيا — كشف بأسماء الملاك المقيدة فى المكلفة أو جريدة عوائد الأملاك

المبنية و بألقابهم ومحلات اقامتهم أما العقارات غير الواردة بالمكلفة ولا بجرائد عوائد الأملاك فتبين فى هذا الكشف بأسماء واضعى اليد عليها وألقابهم ومحلات اقامتهم و يودع فى المديرية أو المحافظة صورة من الكشفين المتقدم ذكرهما للاطلاع عليهما .

٣ — يجوز أن يكون نزع الملكية شاملا للعقارات اللازمة للمنفعة العمومية ولكل أو بعض العقارات المجاورة لها اذا كان أخذها لازما لحسن الوصول الى الغاية المقصودة من المنفعة العمومية .

٤ — المبانى اللازم نزع ملكية جزء منها تشترى بأكملها اذا طلب أصحابها ذلك . ويجب تقديم هذا الطلب على الأكثر فى الاجتماع المنصوص عليه فى المادة السادسة والا سقط الحق فيه .

٥ — ينشر الأمر العالى مع ملحقاته المنصوص عليها فى المادة الثانية فى الجريدتين الرسميتين ويلصق فى المحل المعد للاعلانات فى المديرية أو المحافظة وفى المحكمة الابتدائية المختلطة والأهلية الموجود فى دائرتها العقارات المنزوعة ملكيتها .

ثم يعلن المدير أو المحافظ بالطريقة الادارية صورة من هذا الأمر العالى الى كل واحد من أصحاب الملك أو واضعى اليد المبينة أسماؤهم فيه .

ونشر هذا الأمر العالى فى الجريدتين الرسميين تترتب عليه فى صالح طالب نزع الملكية نفس النتائج التى تترتب على تسجيل عقد انتقال الملكية .

٦ — يرسل المدير أو المحافظ فى ظرف الأربعة أيام التى تلى اعلان الأمر العالى خطابا مسجلا الى طالب نزع الملكية والى ذوى الشأن من أصحاب الأملاك يكلفهم فيه بالحضور أمامه فى ميعاد قدره عشرة أيام على الأكثر للممارسة على قيمة الثمن .

ويلصق هذا التكليف فى الجهات الموجودة فيها العقارات المطلوب نزع ملكيتها ويكون لمحضر الاتفاق قيمة سند واجب التنفيذ و يعتبر بمثابة عقد رسمى .

٧ — فى حالة وجود أشخاص آخرين أولى شأن بسبب حق منفعة

أو اجارة يكون صاحب الملك ملزما بدعوتهم الى جلسة الاتفاق المنصوص عليها فى المادة السابقة والا بقى هو دون غيره مسؤولا أمامهم عن التعويض الذى يجوز أن يطلبوه ولا يكون للمستأجرين وأصحاب المنفعة حق على طالب نزع الملكية فى التعويض الا اذا كان لديهم عقد ذو تاريخ ثابت سابق على الأمر العالى القاضى بنزع الملكية . وفى هذه الحالة يقدر التعويض بنفس الطريقة التى يقدر بها التعويض الذى يستحقه الملاك (١) .

٨ — اذا لم تحصل معارضة (٢) فبعد جلسة الاتفاق بخمسة عشر يوما يدفع المبلغ المستحق لأولى الشأن الذين حصلت التسوية معهم بناء على شهادة من قلم الرهونات دالة على خلو العقار من الرهن .

فاذا حصلت معارضة أو كان العقار مرهونا يودع المبلغ الذى لم يصرف فى خزينة المحكمة المختصة الموجودة فى دائرتها العقارات .

٩ — يحرر المدير أو المحافظ عقب هذا الاجتماع كشفا بأسماء وألقاب ومحل اقامة الملاك الذين تأخروا عن الحضور أو الذين لم يحصل الاتفاق معهم على الثمن و يبين فيه العقارات المنزوعة ملكيتها من أربابها و يرسله الى رئيس المحكمة المختصة مع الأمر العالى و باقى الأوراق .

و يرسل هذا الكشف نفسه الى رئيس المحكمة فى حالة ما اذا كان المستأجرون أو أصحاب حق المنفعة الذين دعاهم المالك أو الذين دخلوا فى الاجراءات من تلقاء أنفسهم لم يحصل الاتفاق معهم على التعويض الذى يعطى لهم .

١٠ — فى ظرف الثلاثة أيام التى تلى يوم ورود الأوراق يعين رئيس المحكمة من تلقاء نفسه واحدا أو ثلاثة من أهل الخبرة بحسب أهمية المسألة لتثمين العقارات المبينة فى الكشف المتقدم ذكره أو قيمة التعويضات التى قد تكون مستحقة لذوى الشأن الآخرين .

---

(١) راجع مدنى ٣٨٩/٤٧٤ وما بعدها .

(٢) "opposition"

ويفضل انتخاب أهل الخبرة من أعيان المدينة أو المديرية .

ويحدد الرئيس فى أمر التعيين الميعاد الذى يجب على أهل الخبرة تقديم تقريرهم فيه ولا يجوز أن يتجاوز هذا الميعاد خمسة عشر يوما .

١١ — لا يقبل طعن [١] ما فى أمر رئيس المحكمة .

ويؤدى أهل الخبرة اليمين أمامه ويعين فى المحضر اليوم والساعة اللذان تبتدىء فيهما معاينة أهل الخبرة .

١٢ — لا يتحتم اعلان الطرفين بأمر التعيين ولا بمحضر تحليف اليمين انما يجب على أهل الخبرة قبل الشروع فى المعاينة بستة أيام على الأقل أن يخطروا الطرفين بافادة مسجلة بالبوستة (مسوكرة) حتى يتيسر لهما الحضور فى محل المعاينة اذا أرادا .

ويجب أن يرفق بالتقرير وصل البوستة عن كل افادة .

وتراعى القواعد الأخرى المقررة لأعمال أهل الخبرة فى قانون المرافعات فى المواد المدنية والتجارية .

١٣ — يقدر ثمن العقار فى حالة نزع ملكيته بدون مراعاة زيادة القيمة الناشئة أو التى يمكن أن تنشأ من نزع الملكية أما اذا كان نزع الملكية قاصرا على جزء منه فيكون تقدير ثمن هذا الجزء باعتبار الفرق بين قيمة العقار جميعه وبين قيمة الجزء الباقى منه للمالك [٢] .

١٤ — اذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العمومية فيجب مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان . ولكن المبلغ الواجب اسقاطه أو اضافته لا يجوز أن يزيد فى أى حال عن نصف القيمة التى يستحقها المالك بحسب أحكام المادة السابقة .

١٥ — لا تراعى مطلقا فى تقدير الثمن المبانى أو المغروسات أو التحسينات وكذلك أى عقد اجارة أو غير ذلك اذا ثبت أن احداثها كان بقصد الحصول

---

(١) فى النص الفرنسى : "aucun recours ne sera admis"

(٢) راجع المادة ٨ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩١٢ الخاص بالآثار .

على ثمن أزيد وهذا لا يمنع المالك من ازالة الأنقاض وكل ما يمكن فصله بدون اضرار بالأعمال المقتضى اجراؤها ويكون ازالة ذلك بمصاريف من طرفه .

والمبانى والمغروسات والتحسينات التى أحدثت بعد نشر الأمر العالى بنزع الملكية فى الجريدتين الرسميتين تعتبر أنها حصلت للغرض المذكور بلا حاجة الى اقامة دليل على ذلك .

١٦ — يقدر رئيس المحكمة المصاريف والأتعاب المستحقة لأهل الخبرة ويرسل تقرير أهل الخبرة مع الأوراق الى المدير أو المحافظ .

١٧ — يعلن فى الحال طالب نزع الملكية بارسال ذلك التقرير وعليه ايداع الثمن الذى قدره أهل الخبرة فى خزينة المحكمة .

وعليه فى كل الأحوال دفع المصاريف التى يستدعيها هذا الايداع .

وعليه كذلك أن يودع قيمة أجرة أهل الخبرة وانما اذا حصلت معارضة تكون مصاريف عمل أهل الخبرة على جانب الطرف الذى رفض طلبه .

١٨ — يصدر ناظر الأشغال العمومية لدى اطلاعه على شهادة ايداع الثمن قرارا بالاستيلاء على العقار المنزوعة ملكيته .

١٩ — يعلن هذا القرار اداريا الى كل من ذوى الشأن مع تكليفهم بالتخلى عن العقارات فى ميعاد خمسة عشر يوما ومتى انقضى هذا الميعاد يجوز أخذها ولو بالقوة .

واذا كان التنفيذ سيعمل فى محل سكن شخص أجنبى فلا يجوز اجراؤه الا بعد اخطار القنصلاتو التابع لها هذا الشخص .

٢٠ — يجوز للطرفين الطعن فى عمل أهل الخبرة بالطرق المعتادة أمام المحكمة الابتدائية وذلك فى خلال الثلاثين يوما التالية ليوم اعلان القرار الوزارى .

ومتى انقضى هذا الميعاد يصبح عمل أهل الخبرة نهائيا .

٢١ (معدلة)[1] — اذا حصل الطعن فى عمل أهل الخبرة من واحد أو أكثر من الملاك أو غيرهم من ذوى الشأن وليس من طالب نزع الملكية فيجوز لذوى الشأن المذكورين أخذ المبلغ المودع مع مراعاة الشروط المنصوص عليها فى المادة الثامنة بدون أن يخل ذلك بما يكون لهم من الحقوق فى زيادة الثمن .

« واذا حصل الطعن فيه من طالب نزع الملكية جاز لذوى الشأن فى جميع الأحوال أخذ المبلغ الذى عرضه الطالب المذكور مع مراعاة الشروط نفسها ودون أن يخل ذلك بما يكون لهم من الحقوق فى زيادة الثمن » .

٢٢ — اذا رأت نظارة الأشغال العمومية ضرورة الاستيلاء مؤقتا على عقار للمنفعة العمومية فيكلف المدير أو المحافظ بالممارسة مع صاحبه .

فان تعذر الاتفاق يقدر المدير أو المحافظ قيمة التعويض التى يقتضى دفعها ويعين مدة الاستيلاء بحيث لا تتجاوز السنتين . فان لم يقبل صاحب العقار ذلك تودع القيمة فى خزينة المحكمة ثم يكون تقدير التعويض بحسب أحكام المادة التاسعة وما يليها .

وبمجرد ايداع المبلغ يؤخذ العقار ولو بالقوة ولا تحول دون ذلك أية معارضة ويجوز لصاحب العقار أخذ المبلغ المودع بدون أن يخل ذلك بما يكون له من الحقوق فى الزيادة .

٢٣ — يجوز للمدير أو المحافظ فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تخرب قنطرة وفى سائر الأحوال المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية .

ويحصل هذا الاستيلاء فورا بعد أن يكون قد أجرى بواسطة مهندس المديرية أو غيره من أهل الخبرة اثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها بدون حاجة الى اجراآت أخرى .

---

(١) أضيفت الفقرة الثانية الى المادة ٢١ بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٢١ الصادر فى ١٨ يونيه ١٩٣١ ، بعد أن صدقت عليه الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة فى ١٥ يونية ١٩٣١ .

ثم يعين المدير أو المحافظ فى الثلاثة أيام التالية مدة الاستيلاء المؤقت وقيمة التعويض المستحق لأصحاب العقارات .

وعند عدم قبولهم بهذا التعويض تراعى أحكام المادة السابقة .

٢٤ — يجوز للمدير أو المحافظ عند ما تدعو المنفعة العمومية أن يصدر قرارا بتمديد مدة الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه فى المادتين الثانية والعشرين والثالثة والعشرين لغاية ثلاث سنين مع تقدير التعويض بنسبة التعويض السابق . أما اذا كان الاستيلاء لازما لمدة تزيد عن ثلاث سنين فتنزع الملكية ان لم يتم الاتفاق بالممارسة .

٢٥ — العقار الذى حصل الاستيلاء عليه مؤقتا يعاد بنفس الحالة التى كان عليها وقت أخذه . وكل تلف يجعل لصاحبه حقا فى التعويض عنه . واذا أصبح العقار بسبب التلف غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له فتلتزم الحكومة بمشتراه ودفع القيمة التى كان يساويها وقت الاستيلاء عليه .

٢٦ — كلما دعت الحال لمعاينة أهل الخبرة لتقدير قيمة التعويض المستحق عن الاستيلاء المؤقت وجب عليهم أيضا تقدير قيمة العقار واثبات ذلك فى تقريرهم .

٢٧ — لا تجوز الممارسة عند نزع ملكية العقارات التى يمتلكها القصر أو المحجور عليهم أو الغائبون أو المحلات الخيرية الا فى حالة ما اذا كانت المصلحة [1] هى التى طلبت نزع الملكية .

ولا يجوز للأوصياء أو القيم أو النظار استلام ثمن العقارات الذى يتفق عليه فى هذه الحالة بالممارسة والذى يقدره فى جميع الأحوال أهل الخبرة أو يصدر به حكم الا باذن خصوصى من جهة الاختصاص أما اذا كان العقار وقفا لا يجوز بيعه فيدفع ثمنه فى خزينة ديوان عموم الأوقاف اذا كان هذا الوقف اسلاميا والا فيسلم الى الجهة التابع لها الوقف للتصرف به حسب الشريعة التابع اليها .

---

(١) "l'administration"

٢٨ — دفع الثمن بحسب أحكام المواد السابقة الى الملاك المبينة أسماؤهم فى الأمر العالى يحصل به الابراء التام وطالب نزع الملكية لا يطالب بعد ذلك من أى أحد كان وتكون العقارات المنزوعة ملكيتها حرة من كل أنواع الرهن .

٢٩ — دعاوى الفسخ ودعاوى الاسترداد وسائر الدعاوى العينية لا توقف نزع الملكية ولا تمنع نتائجه ويبقى حق الطالبين على الثمن فقط ويكون العقار حرا من ذلك الحق .

٣٠ — الغى الأمران العاليان الصادران فى ١٧ فبراير و ١٢ يونيه سنة ١٨٩٦ .

٣٠ مخ : تلغى المواد ١١٨ الى ١٤٣ (بدخول الغاية) من القانون المدنى المتبع لدى المحاكم المختلطة .

٣١ — يعمل بهذا القانون من ابتداء ٣ مايو سنة ١٩٠٧ .

٣١ مخ : يعمل بهذه الأحكام بعد مضى شهر واحد من تاريخ نشرها بالطرق المنصوص عليها فى المادة ٣٥ من الكتاب الأول من لائحة ترتيب المحاكم المختلطة .

٣٢ — على نظار دواوين حكومتنا تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه .

المرسوم بقانون رقم ٩٤ سنة ١٩٣١ الصادر فى ١٨ يونيه سنة ١٩٣١ (١)
بشأن نزع ملكية المناطق

بعد الاطلاع على أمرنا رقم ٧٠ لسنة ١٩٣٠ وعلى القانونين رقم ٢٧ لسنة ١٩٠٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بشأن نزع الملكية للمنافع العامة ، وعلى المرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ الصادر بتاريخ اليوم معدلا لهما .

وبناء على ما عرضه علينا وزير الأشغال العمومية ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

---

(١) عرض هذا المرسوم بقانون على الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة فصدقت عليه فى ١٥ يونيه ١٩٣١ .

رسمنا بما هو آت

مادة ١ — اذا كان الغرض من نزع الملكية للمنافع العامة هو انشاء أحد الشوارع أو الميادين العامة أو توسيعه أو تعديله أو تمديده جاز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن المساحات اللازمة لذلك الشارع أو الميدان مساحات أخرى ، على أنه لا يجوز أن تزيد هذه المساحات بالنسبة لكل جانب من جانبى الشارع على العرض المقدر له ولا على ثلاثين مترا بأية حال و بالنسبة للميدان على ثلاثين مترا بالقياس من خط تنظيمه الجديد .

مادة ٢ — اذا أريد نزع الملكية للمنافع العامة لشأن من شؤون الصحة أو التحسين فى مدينة أو قرية كلها أو بعضها ، أو أريد ذلك لانشاء حى جديد جاز أن يتعدى نزع الملكية العقارات اللازمة لطرق المواصلات أو لغيرها من الأغراض أو المرافق العامة وأن يشمل أيضا ما يرى ضرورة نزع ملكيته من عقارات أخرى سواء أكان وجه هذه الضرورة الصحة العامة أو التجميل أم كان ذلك لأن تلك العقارات الأخرى بسبب صغرها أو عدم انتظام شكلها لا تقبل التقسيم والبناء عليها بكيفية لائقة تتفق والغاية المقصودة من المنافع العامة .

مادة ٣ — العقارات التى لا تستغرقها الأعمال العامة فى الحالات المشار اليها فى المادتين السابقتين يعاد بيعها أو ينتفع بها على أى وجه آخر بحسب الأحوال .

ويبين مرسوم نزع الملكية كيفية الانتفاع بتلك العقارات وعند الاقتضاء الشروط وحقوق الارتفاق والتكاليف التى تشترط فى اعادة البيع .

مادة ٤ — يكون للملاك الذين نزعت ملكيتهم حق الأفضلية على غيرهم فى تملك القطع المقرر اعادة بيعها .

على أنه لاستعمال هذا الحق يجب أن يكون المالك قد ملك ثلث القطعة على الأقل ، فاذا طلبها أكثر من واحد فضل المالك الذى كان نصيبه فيها أكبر ، واذا تساوت الأنصبة فضل الذى يعود على ملكه منها منفعة أكبر .

وتبين كيفية استعمال هذا الحق فيما يتعلق بكل نزع ملكية بمقتضى قرار وزارى . وعلى كل حال يجب استعماله فى خلال ستة أشهر من نشر القرار المذكور والا سقط الحق فيه .

مادة ٥ — يشمل ثمن اعادة البيع للملاك القدماء فضلا عن الثمن الذى اتخذ أساسا لنزع الملكية ما يكون قد اكتسبه العقار وقت اعادة البيع من الزيادة فى قيمته بسبب الأعمال . واذا لم يحصل الاتفاق وديا على مقدار هذه الزيادة فى القيمة يكون التقدير بمعرفة المحكمة المختصة بدعوى ترفع بناء على طلب ذى الشأن بالطرق المعتادة وفى خلال ستة أشهر من تاريخ استعمال حقه طبقا لأحكام المادة السابقة ، فان لم ترفع الدعوى على الوجه وفى الميعاد المذكورين سقط حقه فى الأفضلية .

ويجوز بناء على طلب المشترى أن تدفع الزيادة فى القيمة التى تكون قد قدرت بالتراضى أو بالقضاء على خمسة أقساط سنوية يكون أولها مستحق السداد فورا . واذا تأخر السداد فى الآجال المقررة على الوجه المتقدم جاز للحكومة تحصيل الأقساط المذكورة بطريق الحجز الادارى طبقا لأحكام الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

مادة ٦ — تطبق أحكام المواد الثالثة والرابعة والخامسة فى حالة ما اذا قصد بنزع الملكية للمنافع العامة كشف منظر أثر قديم أو أثر من آثار العهد العربى يكون له أهمية فنية أو تاريخية أو تسهيل الوصول الى ذلك الأثر أو ازالة عقار لا يكون بقاؤه بسبب شكله أو وجه استعماله متلائما مع مجموع العقارات المجاورة .

مادة ٧ — مع عدم الاخلال بأحكام اللوائح المتعلقة بالتنظيم لا يؤخذ فى الأحوال المشار اليها فى المادتين الأولى والثانية من هذا القانون بالقرينة القانونية المنصوص عنها فى الفقرة الثانية من المادة الخامسة عشرة من قانونى نزع الملكية للمنافع العامة الا بالنسبة للمبانى والغراس والتحسينات التى تكون قد أحدثت

من تاريخ الاعلان الادارى لمرسوم نزع الملكية المشار اليه فى المادة الخامسة من قانونى نزع الملكية للمنافع العامة .

وكذلك فى الأحوال المتقدم ذكرها يبطل أثر هذا الاعلان اذا كان المدير أو المحافظ أثر عدم الاتفاق على الثمن لم يوصل ملف نزع الملكية الى رئيس المحكمة المختصة فى خلال الستة الأشهر التالية للاعلان .

على أنه يجوز اجراء الاعلان من جديد الى أصحاب الشأن بعد سنة من تاريخ بطلان أثره .

مادة ٨ — على وزرائنا تنفيذ هذا القانون كل منهم فيما يخصه ، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

التسجيل (١)

القانونان رقم ١٨ ورقم ١٩ لسنة ١٩٢٣

بتعديل نصوص القانون المدنى للمحاكم الأهلية فيما يتعلق بالتسجيل (٢)

القانون رقم ١٨ الصادر فى ٢٦ يونيه سنة ١٩٢٣ .

نحن فؤاد الأول ملك مصر

بعد الاطلاع على الأمر العالى الرقيم ١٤ يونيه سنة ١٨٨٣ الصادر بترتيب المحاكم الأهلية .

وبعد الاطلاع على القانون المدنى للمحاكم الأهلية .

وبعد الاطلاع على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ ابريل سنة ١٩٢٢ من الموافقة مبدئيا على ادخال نظام السجلات العقارية فى القطر المصرى .

وحيث انه يجب قبل ادخال هذا النظام فى البلاد اجراء بعض تعديلات فى النظام الحالى الخاص بالحقوق العينية العقارية .

وبناء على ما عرضه علينا وزير الحقانية ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

القانون رقم ١٩ الصادر فى ٢٦ يونيه سنه ١٩٢٣ .

نحن فؤاد الأول ملك مصر

بعد الاطلاع على القانون نمرة ١٧ لسنة ١٩١١ المعدل للمادة ١٢ من القانون المدنى للمحاكم المختلطة .

وبعد الاطلاع على القانون المدنى للمحاكم المختلطة .

وبعد الاطلاع على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ ابريل سنة ١٩٢٢ من الموافقة مبدئيا على ادخال نظام السجلات العقارية فى القطر المصرى .

وحيث انه يجب قبل ادخال هذا النظام فى البلاد اجراء بعض تعديلات فى النظام الحالى الخاص بالحقوق العينية العقارية .

وبعد الاطلاع على ما قررته الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة فى ٣٠ مارس سنة ١٩٢٣ طبقا للمادة ١٢ من القانون المدنى للمحاكم المختلطة .

وبناء على ما عرضه علينا وزير الحقانية وموافقة رأى مجلس الوزراء .

---

(١) راجع مقالنا « اشهار التصرفات العقارية » بمجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثالثة (١٩٣٣) ص ٤٣٩ — ٤٦٠ وص ٥٨٩ — ٦٤٢ ، السنة الرابعة (١٩٣٤) ص ٦٩ — ٨٦ وص ١٤٩ — ١٨٠ .

(٢) لا تختلف نصوص القانون رقم ١٨ والقانون رقم ١٩ لسنة ١٩٢٣ الا فى المواضع المشار اليها فيما يلى .

رسمنا بما هو آت

مادة ١ — جميع العقود[١] الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض والتى من شأنها انشاء حق ملكية أو حق عينى عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية[٢] التى يترتب عليها شىء من ذلك يجب اشهارها بواسطة تسجيلها فى قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار أو فى المحكمة الشرعية وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن فى مواد الامتياز والرهن العقارى[٣] والاختصاصات العقارية[٤] .

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم .

ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين .

وتعتبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الايجاب والقبول بين المتعاقدين .

تطابق النص المختلط ، مع استعاضة عبارة « قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها » بعبارة « قلم الرهون الكائن فى دائرته » ، ومع حذف عبارة « أو فى المحكمة الشرعية » .

مادة ٢ — يجب أيضا تسجيل ما يأتى :

(أولا) العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار اليها فى المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية .

(ثانيا) الاجارات التى تزيد مدتها عن تسع سنوات والمخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما .

فاذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات[٥] فلا تكون حجة على الغير

---

(١) "actes"

(٢) "les jugements passés en force de chose jugée"

(٣) "hypothèques" (الرهون التأمينية) .

(٤) "affectations hypothécaires"

(٥) "actes"

كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة اذا داخلها التدليس[١] غير أنه فيما يتعلق بالعقود[٢] المشار اليها فى الفقرة الثانية من هذه المادة لا يكون للغير سوى حق تخفيض الاجارة الى تسع سنوات اذا زادت مدتها عن ذلك وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجرة ثلاث سنين .

مادة ٣ — يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسجيل خلاف البيانات الخاصة بموضوعها[٣] جميع البيانات اللازمة أو المقيدة فى الدلالة على شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات[٤] وعلى الأخص :

(ا) — أسماء الطرفين وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم وكذلك محل اقامة الطرفين .

(ب) — بيان الناحية واسم ونمرة الحوض ونمر القطع اذا كانت واردة فى قوائم فك الزمام وكذلك حدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع .

ويجب فى عقود البيع والبدل[٥] ذكر أصل الملكية واسم المالك السابق وكذلك تاريخ ونمرة تسجيل عقده اذا كان مسجلا .

مادة ٤ — المحررات العرفية[٦] التى لا تشتمل على البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من قاضى الأمور الوقتية . وعلى كل حال تأخذ هذه المحررات فى دفتر العرائض نمرا مسلسلة تحفظ لها دورها حتى يصدر أمر القاضى ويجب تقديم الطلب اليه فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما .

تطابق الفقرة الأولى من المادة ٤ مخ .

---

(١) "fraude"

(٢) "actes"

(٣) يقابل عبارة « الخاصة بموضوعها » فى النص الفرنسى : "qui leur sont propres"

(٤) يقابل عبارة « فى الدلالة على شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات » :
"pour l'identification des parties et l'individualisation des biens"

(٥) "Dans les actes de vente et d'échange"

(٦) "Les actes sous seing privé"

مادة ٥ — تسهيلا لمراعاة ما ورد فى المادة الثالثة تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التى يقضى القانون بتسجيلها [١] .

تطابق الفقرة الأولى من المادة ٤ مخ مع استعاضة لفظ الثالثة بلفظ السابقة .

مادة ٦ — يجب التصديق على امضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل . ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عنها فى المادة السابعة عشرة .

تطابق ٥ مخ ، مع استعاضة كلمتى « السابعة عشرة » بكلمتى « الخامسة عشرة » .
مادة ٦ مخ : تقرر الحكومة بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة الاجراآت اللازمة لضمان ارسال المحررات المقتضى تسجيلها الى أقلام الرهون بالطريق الادارى .

مادة ٧ — يجب التأشير على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فيها [٢] ، فاذا كان المحرر الأصلى لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى وكذلك دعاوى استحقاق [٣] أى حق من الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر .

مادة ٨ — تحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها فى المادة السابقة بناء على طلب صاحب الشأن مع تقديم عريضة الدعوى بعد اعلانها وقيدها .

ويذكر فى التأشير تاريخ العريضة ونوع [٤] الدعوى والطلبات المبينة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم .

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملا البيانات المذكورة بالفقرة السابقة مضافا اليها وصف العقار .

---

(١) يقابل عبارة « العقود التى يقضى القانون بتسجيلها » : "actes soumis à la transcription".

(٢) يقابل عبارة « دعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فيها » :
"les demandes en annulation, résolution, révocation ou réscision d'actes".

(٣) "les demandes en revendication"

(٤) "nature"

مادة ٩ — لكل طرف ذى شأن أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة شطب التأشير أو التسجيل المشار اليه فى المادة السابعة فيأمر به القاضى اذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب الا لغرض كيدى محض [١] .

مادة ١٠ — يؤشر بمنطوق الحكم الصادر فى الدعاوى المبينة بالمادة السابعة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها .

مادة ١١ — لأجل أن تكون الدعوى حجة على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية يجب أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة فى المواد ٧ و٨ و١٠ بقلم الرهون المختلط الكائن فى دائرته العقار .

وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة الى قلم الرهون المختلط ليقوم بتنفيذها بناء على طلب صاحب الشأن .

١١ مخ : اذا كانت الدعاوى مرفوعة الى المحاكم الأهلية وجب لتكون حجة على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة فى المواد ٧ و ٨ و ١٠ والحاصلة فى قلم كتاب المحكمة الأهلية بقلم الرهون المختلط الكائن فى دائرته العقار ، وكذلك تبلغ . . . . (والباقى كالنص الأهلى) .

مادة ١٢ — يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السابعة أو التأشير بها أن حق المدعى اذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون [٢] يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية [٣] ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها .

وتبقى حقوق الغير المكتسبة قبل التسجيل أو التأشير المشار اليهما خاضعة للنصوص والمبادىء السارية وقت اكتسابها .

مادة ١٣ — لا يصح التمسك فى وجه الغير بتحويل دين مضمون برهن

---

(١) يقابل عبارة « اذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب الا لغرض كيدى محض »
"s'il estime que la demande annotée ou transcrite est manifestement vexatoire"

(٢) "régulièrement"

(٣) يقابل عبارة « على من ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية » :
"aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires".

عقارى أو بامتياز عقارى ولا التمسك بالحق الناشىء من حلول شخص محل الدائن فى هذه الحقوق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن ترتيب الرهن العقارى الا اذا حصل التأشير بذلك بهامش التسجيل الأصلى (١) .

ويتم التأشير بناء على طلب المحول اليه أو الدائن المرتهن أو الذى حل محل الدائن السابق (٢) . ويشتمل التأشير :

(أولا) على تاريخ السند وصفته (٣) .

(ثانيا) على أسماء الطرفين وألقابهم وصناعتهم ومحل اقامتهم .

(ثالثا) على بيان التسجيل (٤) الأصلى مع نمرته المسلسلة وتاريخه ورقم صفحة السجل .

مادة ١٤ — لا يسرى هذا القانون على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتا رسميا (٥) ولا على الأحكام التى صدرت قبل تاريخ العمل به بل تظل خاضعة من حيث الآثار التى تترتب عليها لأحكام القوانين التى كانت سارية عليها .

مادة ١٥ — لوزير الحقانيــة أن يصدر قرارا يبين فيه القواعد التى يسير عليها العمل فى المستقبل فيما يتعلق بمسك دفاتر التسجيل (٦) .

تطابق ١٥ مخ مع اضافة عبارة « بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة » بعد عبارة « لوزير الحقانية » التى فى أول المادة .

مادة ١٦ — تلغى المواد ٤٧ و ٥٢ و ٥٥٠ و ٦٠٦ و ٦٠٩ و ٦١١و٦١٢

---

(١) يقابل الفقرة الأولى من المـادة فى النص الفرنسى : "La cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par un privilège immobilier, la subrogation légale ou conventionnelle à ces mêmes droits, de même que la cession du rang hypothécaire ne sont opposables aux tiers que si la mention en a été faite en marge de l'inscription ou transcription originaire".

(٢) "du cessionnaire, du créancier gagiste ou du subrogé".

(٣) "nature"

(٤) "l'inscription ou transcription"

(٥) يقابل عبارة « المحررات التى ثبت تاريخهـا ثبوتا رسميا » : "actes ayant acquis date certaine".

(٦) "registres de transcription et inscription" (دفاتر التسجيل والقيد) .

و ٦١٣ و ٦١٥ و ٦١٦ و ٦١٧ و ٦١٨ و ٦١٩ من القانون المدنى للمحاكم الأهلية وكذلك يلغى كل نص يخالف هذا القانون أو يخالف القرار الذى سيصدر طبقا للمادة السابقة وذلك مع مراعاة نصوص المادتين ١٢ فقرة ثانية و١٤ من هذا القانون .

١٦ مخ : تلغى المواد ٦٩ و٧٥ و٦٧٤ و٧٣٢ و٧٣٥ و٧٣٧ و٧٣٨ و٧٣٩ و٧٤٠ و٧٤٢ و٧٤٣ و٧٤٤ و ٧٤٥ و٧٤٦ من القانون المدنى للمحاكم المختلطة ، وكذلك يلغى . . . (وباقى المادة كالنص الأهلى) .

مادة ١٧ — على وزيرى المالية والحقانية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه . ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٢٤ . وعليهما اصدار القرارات اللازمة لذلك ؟

مذكرة ايضاحية

لمشروع القانون بتعديل نصوص القانون المدنى للمحاكم المختلطة

فيما يتعلق بالتسجيل

أصل المشروع الحالى

١ — صدق مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ ابريل سنة ١٩٢٢ على اقتراحات اللجنة المشكلة فى سنه ١٩٢٠ لدرس مسألة السجلات العقارية وتنحصر هذه الاقتراحات فى توحيد أقلام التسجيلات العقارية الحالية وتعديل طريقة التسجيل تمهيدا لادخال نظام السجلات العقارية التى لها قوة الاثبات ، ولتحقيق ما أشارت به اللجنة فى مذكرتها قرر مجلس الوزراء بجلسته السالفة الذكر تعيين لجنة خاصة لتبحث الطريقة المثلى التى يجب اتباعها حتى تكون تلك الاصلاحات نافذة على الأجانب والأهالى على السواء ولتضع مشروع قانون يشتمل على اقتراحات اللجنتين الأصلية والخاصة .

وكان أول ما قامت به اللجنة الخاصة المشار اليها أن وضعت مشروع قانون أدخل على نظام اشهار الحقوق العينية العقارية المعمول به الآن بعض اصلاحات

تمهيدية يمكن معها فيما بعد انشاء السجلات العقارية فى هذا القطر .

وقد نظرت اللجنة الاستشارية التشريعية فى هذا المشروع وأدخلت عليه تعديلين سيأتى الكلام عليهما فيما بعد (راجع الفقرة ١١ و ١٢) وذلك بخلاف التعديلات الأخرى التى أدخلتها على الشكل وهذه المذكرة التفسيرية قد وضعتها اللجنة الخاصة أيضا ولم يحصل تغيير فيها الا فيما يتعلق بالأمور التى عدلتها اللجنة الاستشارية .

٢ — نقص القانون بالنسبة للتسجيل والطريقة المتبعة فى العمل :

لاحظت لجنة السجلات العقارية الصعوبة العظمى القائمة فى أمر تعيين الصفة الحقيقية للأملاك العقارية بالقطر المصرى من الوجهة القانونية نظرا لنقص نصوص القانون وللعيوب التى تشاهد فى العمل فيما يتعلق بتحرير العقود الناقلة للملكية العقارية ونظام السجلات والفهارس .

ومن البديهى أنه لا يمكن التفكير فى تسجيل الأملاك العقارية وهو أساس كل نظام للسجلات العقارية طالما أن تحديد حالتها القانونية أى تحديد حقوق الملاك على اختلاف أنواعهم تعترضه عقبات كالتى أظهرتها التجارب ، وقد رأت اللجنة الخاصة ضرورة البدء فى تقليل هذه العقبات بقدر الامكان ان لم يمكن ازالتها تماما وهى تنحصر فى :

(١) عدم بيان العقود التى يجب تسجيلها بيانا وافيا .

(٢) عدم وجود جزاء قانونى على درجة كافية من الشدة بحيث يضمن القيام بهذا التسجيل .

(٣) سوء تحرير عدد كبير من هذه العقود .

(٤) عدم وجود أية ضمانة تكفل صحة توقيعات المتعاقدين .

٣ — العقود والأحكام الواجبة التسجيل :

أما فيما يتعلق ببيان العقود الواجبة التسجيل فان المواد ٧٣٧ ، ٧٣٨ و ٧٣٩ من القانون المدنى المختلط ليست عبارتها عامة بالقدر الكافى كما انها غير دقيقة

ولذلك كانت موضوع مناقشات هامة لمعرفة ما اذا كان بعض العقود المعينة يجب تسجيله أو لا .

فالمادتان الأولى والثانيـة من المشروع تنصان على مبـدأ اشهار الحقوق العقارية بصيغة عامة تشمل من جهة (راجع المادة الأولى) جميع العقود الصادرة بين الأحياء والأحكام التى يترتب عليها انشاء حق ملكية أو حق عينى عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله ، ومن جهة أخرى (راجع المـادة الثانية) جميع العقود والأحكام المقررة للحقوق التى من هذا القبيل .

والنص المقترح مبنى على أحـكام المواد ١٤ ، ١٥ من مشروع اللجنة الدولية المشكلة فى سنة ١٩٠٤ وهو مشروع روعيت فيه كثيرا مباحث اللجنة التى شكلت فى فرنسا فى سنة ١٨٩١ من غير أعضاء البرلمـان لادخال نظام السجلات العقارية .

ومن المتعين التفريق بين العقود والأحكام المقررة للحقوق و بين العقود والأحكام الأخرى نظرا لما ينشأ من عدم تسجيل العقود والأحكام فى الحالتين من النتائج المختلفة كما سيبين بعد .

وقد أدخلت المادة الثانية عقود القسمة ضمن العقود المقررة للملكية وكذلك الاجارات التى تزيد مدتها عن تسع سنين وسندات الأجرة المعجلة الزائدة عن ثلاث سنوات .

فيما يترتب على عدم تسجيل العقود والأحكام غير المقررة للحقوق

٤ — تنص المادة ٧٤٢ من القانون المدنى المختلط على أنه فى حالة عدم وجود التسجيل عند لزومه تعتبر الحقوق العينية كأنها لم تكن بالنسبة للأشخاص الذين لهم حقوق على العقار وحفظوها بموافقتهم للقانون .

وليس من المغالاة الجزم بأن النظام الذى يعترف بصحة انتقال الحقوق العينية بمجرد قبول المتعاقدين ولا يترتب على عدم تسجيل العقود سوى جعلها غير نافذة على الغير قد نجم عنه أن عددا عظيما من المعاملات العقارية الحاصلة

بعقود عرفية لم تقدم للتسجيل وهو أمر يدعو الى الأسف الشديد .

والذى يحصل فى العمل فى غالب الأحيان أن المشترين لعلمهم أنهم أصبحوا مالكين للعقار بمجرد تحرير عقد البيع طالما لم يطعن فيه الغير يظنون أن فى استطاعتهم الاستغناء عن التسجيل ليوفروا على أنفسهم بالأخص مشقة الانتقال ودفع رسوم كبيرة اعتمادا على حسن نية البائع لا سيما اذا كان من الموسرين وكان الملك المباع صغير القيمة فيكتفون بالحصول على تاريخ ثابت لعقودهم .

فيتعين مراعاة للمصلحة العامة ضمان اشهار التصرفات العقارية بتقرير جزاء قانونى يكون أشد صرامة من مجرد عدم امكان التمسك بهذه التصرفات فى وجه غير المتعاقدين فيتحتم اذا جعل التسجيل شرطا أساسيا لانتقال الملكية والحقوق العينية بالنسبة للمتعاقدين ولغير المتعاقدين على السواء .

وهذه القاعدة التى هى شرط أساسى لنظام السجلات العقارية ان لم تكن لازمة فهى على الأقل ضرورية لنظام يتخذ تمهيدا لتلك السجلات .

والمبدأ المقرر فى القانون الفرنسى من حيث انتقال الملكية بمجرد الايجاب والقبول من المتعاقدين قد أثار صعوبات هامة فى العمل فلذلك لم تتردد لجنة تنقيح القانون المدنى البلجيكى فى أن تقترح العدول عن هذا المبدأ ؛ فقد نصت المادة ٧١١ من مشروعها الابتدائى على أن انتقال ملكية العقارات يتم متى أشهر البيع بالطريقة المنصوص عليها فى باب الامتياز والرهن العقارى .

والأسباب التى دعت اللجنة الى اجراء هذا التعديل هى حقا مما يلفت النظر ويجدر بنا أن نذكرها هنا فقد قالت اللجنة ان الحق الشخصى أى حق الدائن يقابله الالتزام من قبل شخص أو عدة أشخاص معينين وهؤلاء هم وحدهم الذين يستطيع الدائن الزامهم بأداء ما تعهدوا به . وهنا يقال بحق ان ارادة المتعاقدين تكفى لتوليد الرابطة القانونية .

وبما أن الحق الشخصى ليس حجة على غير المتعاقدين فليس هناك ما يدعو الى عدم ترتب هذا الحق مع أركانه وآثاره القانونية على مجرد رضاء ذوى الشأن .

والأمر على عكس ذلك بالنسبة للحق العينى وعلى الأخص حق الملكية فانه ملزم لكافة الناس فهل يصح أن يكون وليد مجرد اتفاق أى ناشئا عن عمل صادر من شخصين معينين وغير معلوم لدى الغير .

فالعقد الذى يتعهد الشخص بموجبه بنقل الملكية كالبيع والبدل والهبة لا ينشأ عنه طبعا الا حق شخصى أو دين لمصلحة من اكتسب هذا الحق .

فبموجب هذا الحق يجوز لهذا الأخير أن يلزم من صدر منه التصرف بتنفيذ ما تعهد به أى أن ينقل له الملكية فعلا ولا يتم هذا النقل الا بالقيام بالاجراءات القانونية اللازمة لاشهار هذا التصرف وفى الواقع فان العقد الذى يعتبر صحيحا فيما بين المتعاقدين وباطلا أو غير ممكن التمسك به على الغير أو بمعنى أصح العقد الذى ينقل الملكية بين المتعاقدين ولا ينقلها بالنسبة للغير أو بالتالى باعتبار نفس العقار ملكا لشخصين مختلفين هو عقد لا يمكن لعقول كثير من المتقاضين فهمه خصوصا الوطنيين منهم . ومما يجدر بالذكر أن مبدأ ضرورة التسجيل لنقل الملكية حتى بين المتعاقدين قد أقرته جملة شرائع لم تتمكن حتى الآن من ادخال نظام تام للسجلات العقارية كقانون اليونان وهولندا .

ولهذا المبدأ من الوجهة العملية مزية كبرى تنحصر فى حسم المنازعات العديدة التى تنشأ عن المعنى القانونى فى هذا الموضوع لكلمة غير المتعاقدين والقيد الوارد بعدها فى المادتين ٧٣٧ و ٧٤٢ من القانون المدنى المختلط القائل : من يدعى حقا عينيا أوله حقوق على العقار وحفظها بموافقته للقانون وكذلك فى الفصل فى مسائل حسن النية وسوء النية .

وعبثا يحاول الانسان أن يستند على قواعد العدالة وحسن نية المتعاقدين لاثبات عكس ذلك اذ يتحتم على من آل اليه الحق أن يقوم بالتسجيل حتى يكون الجمهور على علم من أيلولة هذا الحق اليه أما من صدر منه التصرف فليس عليه الا أن يمتنع عن أى عمل يعرقل هذا التسجيل فاذا حال من صدر منه التصرف دون قيام الطرف الآخر بهذا الاجراء اللازم لنقل الملكية فيكون عرضة لرفع دعوى شخصية عليه .

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المشروع على وجوب التسجيل لنقل الحق بلا تمييز بين المتعاقدين وغيرهم .

ما يترتب على عدم تسجيل العقود والأحكام المقررة للحقوق وبعض عقود الاجارة وسندات الأجرة

٥ — وهناك عقود وأحكام لا يمكن اعتبارها كأنها لم تكن لمجرد عدم تسجيلها فالأحكام المقررة لحقوق الطرفين والعقود التى من هذا القبيل يجوز اشتراط تسجيلها حتى يعلم بها الغير مع النص على أنها لا تكون حجة على هذا الغير اذا لم تسجل الا أنه لا يمكن تجريد هذه العقود والأحكام من قيمتها الجوهرية وهى الاقرار الصريح بحق ثابت الوجود .

وهذا الاختلاف فى النوع الذى ينجم عنه الاختلاف فى الأثر المترتب على عدم تسجيل هذا أو ذاك النوع من العقود والأحكام يبرر وضع مادتين مختلفتين .

التأشير أو تسجيل الدعوى ببطلان أو فسخ أو الغاء العقود الواجبة التسجيل أو الرجوع فيها

٦ — من ضمن العقود والأحكام التى يجب تسجيلها العقود والأحكام التى يترتب عليها تغيير أو زوال حق الملكية أو أى حق عينى آخر . ولما كان الأثر المترتب على الأحكام يرجع أصلا الى تاريخ رفع الدعوى فينبغى اعلام الغير بهذه الدعاوى اذ قد يتعاقدون بشأن العقارات المرفوعة من أجلها الدعاوى حتى يكونوا على بينة من جواز تغيير أو زوال حقوق من تعاقدوا معهم فى نهاية الأمر .

ولم ير المشرع المصرى ضرورة اعلام الجمهور بهذه الدعاوى فحذا حذو القانون الفرنسى بدون أن يراعى التعديلات التى أدخلت على قوانين البلاد الأخرى بعد صدور القانون الفرنسى لا سيما الايطالية منها والبلجيكية .

غير أنه قد نشأت فى السنين الأخيرة بتأثير مقتضيات العمل عادة تسجيل بعض الدعاوى .

فالمادة السابعة من المشروع جعلت القانون المصرى فى مستوى القوانين الأحدث عهدا التى تتمشى مع مقتضيات المعاملات العقارية فنصت على وجوب التأشير أو التسجيل فى دعاوى بطلان العقود الواجبة التسجيل أو فسخها أو الغائها أو الرجوع فيها .

وفى الوقت ذاته قد خطت هـذه المادة خطوة هامة نحو نظام السجلات العقارية التى تشمل ضرورة تنبيه الغير بتمكينهم من توقى نتائج أى تسجيل قد يضر بحقوقهم ضررا لا يمكن تلافيه .

ومن جهة أخرى فان لتسجيل الدعاوى فائدة ظاهرة بمعنى أنه ضرورى لا لاعلام الغير فقط بالأخطار التى يتعرضون اليها عنـد التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى بل لتمكين المدعى أيضا من التمسك بالحكم الذى يصدر فيما بعد بناء على طلبه ضد كل من آل اليه الحق من المدعى عليه .

وقد دل العمل فى المحاكم على أمر كثير الوقوع فى القطر المصرى وهو ناتج من وجود سلطتين قضائيتين أهلية ومختلطة معا .

فكثيرا ما يحدث أن يجد المدعى نفسه بعـد حصوله على حكم بطلباته أمام تصرفات فى العقار المتنازع فيه صادرة من خصم أثناء السير فى الدعوى يقصد بها عرقلة تنفيذ الحكم الذى يصدر فى الدعوى وهذا أمر كثير الوقوع على الأخص فى حالة صدور أحكام من المحاكم الأهليـة فيلجأ الى تلك الطريقـة توصلا لرفع الدعوى أمام المحاكم المختلطة بأمل كسبها هناك .

تسجيل دعاوى الاستحقاق أو التأشير بها

تنص المـادة السابعـة من المشروع أيضا على ضرورة تسجيل دعاوى الاستحقاق أو التأشير بها .

وفى الواقع أن عدد هذه الدعاوى أصبح عظيما جدا وهذه الدعاوى هى من أكبر العراقيل لسير المعاملات العقارية ولا يغرب عن البال أيضا أنها سهلت الالتجاء الى الحيل التى سبقت الاشارة اليها فى آخر الفقرة السابقة بواسطة التنازل لأشخاص من جنسية أجنبية .

مراقبة الدعاوى المرفوعة بقصد المكيدة

٧ — لما كان الغرض من رفع دعاوى الغاء العقود أو فسخها أو دعاوى الاستحقاق هو ايجاد عقبات بشأن الحقوق التى ليس فيها مجال للنزاع أصلا حتى يضطر صاحب الحق الى أن يتفق مع المدعى على ما فيه منفعة لهذا الأخير فقد نصت المادة التاسعة من المشروع على أنه يجوز لصاحب الشأن أن يرفع الأمر الى قاضى المواد المستعجلة حتى يحصل على شطب التأشير أو التسجيل كلما ظهر أن هذه الدعاوى لم ترفع الا بقصد المكيدة .

التأشير بالأحكام الصادرة فى الدعاوى الآنفة الذكر

٨ — لما كان من المصلحة اعلان الجمهور بالنتيجة النهائية لدعاوى الالغاء والفسخ أو الاستحقاق التى صار تسجيلها أو التأشير عليها فقد نصت المادة العاشرة من المشروع على ما يأتى : (يؤشر بمنطوق الحكم الصادر فى الطلبات المبينة فى المادة السابعة فى ذيل التأشير بالطلب أو فى هامش تسجيله) .

يترتب على التأشير تسجيل الدعوى

٩ — ما هو الأثر الذى يترتب على تسجيل الدعوى السالفة الذكر أو التأشير بها ؟ هذا الأثر مطابق طبعا للغرض الذى من أجله تقرر التسجيل فعلى كل شخص قبل أن يكتسب حقا عينيا على عقار أن يتحقق أولا من خلوه من جميع الموانع لأنه بعد تسجيل الدعوى لا يمكن لمن آل اليه الحق أو للدائن المرتهن للعقار الا أن يقع فى واحد من أمرين فاما أنه أهمل فى الحصول على الشهادة العقارية وفى هذه الحالة يجب أن يتحمل نتيجة اهماله ، واما أنه قد حصل على الشهادة المذكورة وفى هذه الحالة اذا صمم على الشراء أو الاقراض مع علمه بالدعوى فانه انما يفعل ذلك تحت مسئوليته ويكون الحكم الذى يصدر فيها بعد ساريا عليه .

ولذا قررت الفقرة الأولى من المادة ١٢ من المشروع أنه يترتب على التأشير أو تسجيل الدعاوى المذكورة فى المادة السابعة أن حق المدعى يكون حجة على

الغير ممن ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية اعتبارا من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها متى كان هذا الحق ثابتا بحكم مسجل طبقا للقانون .

الحقوق المكتسبة للغير قبل تسجيل الدعاوى أو التأشير بها

١٠ — غير أن مسألة الأثر المترتب على عدم تسجيل الدعاوى أو عدم التأشير بها هى أخطر مما تقدم فمن الجلى أن عدم تسجيل اعلان دعوى بطلان العقود وفسخها أو دعوى الاستحقاق أو عدم التأشير بها لا يمكن أن يغير مدى الحق الذى رفعت الدعوى من أجله .

أما كون تسجيل الدعوى أو التأشير بها يجعل الحكم الذى سيصدر ساريا على الغير ممن ترتبت لهم حقوق أو من الدائنين المرتهنين للعقار فلا يمكن أن يستنتج من ذلك بطريق العكس أن الحكم لا يكون ساريا عليهم بأى حال من الأحوال عند عدم التأشير به أو عدم تسجيله فانه لأجل التسليم بذلك يجب اقامة الدليل على أن الشخص الذى له حق الطعن فى العقد أو حق استحقاق العقار قد ارتكب خطأ أو أنه مسئول بوجه من الوجوه بسبب تأخره فى استعمال حقه وهذا الأمر لا يتحقق فى أغلب الأحوال . ويجب تحديد مدى حق المدعى أى أنه يجب تقدير مسألة الوقوف على ما اذا كان بطلان أو فسخ العقود يسرى على الغير على حسب نوع الدعوى المرفوعة وأساسها فلم تر اللجنة ضرورة للبحث فى ذلك اذ كان الأمر يؤدى بها الى اعادة النظر فيما ينشأ عن بطلان أو فسخ العقود قبل الغير مما يبعدها عن الغرض الذى قد شكلت من أجله من غير ضرورة ملجئة لذلك .

ولذا نصت الفقرة الثانية من المادة ١٢ من المشروع فيما يتعلق بالمركز القانونى للدائنين المرتهنين للعقار أو المكتسبين للحقوق السابقين على تاريخ تسجيل الدعوى المشار اليها أو التأشير على أن حقوق الغير المكتسبة قبل التأشير أو التسجيل المشار اليهما تبقى خاضعة للنصوص والمبادىء السارية وقت اكتسابها .

وهـذه الأحكام هى نفس الأحكام الواردة بالمواد ٤٦ و٤٧ و٤٨ و٧٨ و١٠٧ و ١٧٦ و ١٩٧ و ٢٤٢ و ٣٤٠ و ٣٨٠ و ٤١٣ و ٤١٧ و ٤٢٠ و ٦٧٠ و ٧٤٧ من القانون المدنى ففى جميع هذه الأحوال رمى المشرع الى حماية الدائنين المرتهنين للعقار اذ قضى بأن بطلان أو فسخ العقود لا يمس بحقوقهم وفى بعض هذه المواد يذكر المشرع من ترتبت لهم حقوق وأحيانا يتطلب صراحة حسن نية الغير المتعاقدين وتارة يتطلبها ضمنا الا أن المشروع قد أكمل هذه النصوص وجعلها تمشى مع النظام العام للتسجيل على أنها لا تسرى على الدائنين المرتهنين للعقار والمكتسبين للحقوق اللاحقين لتاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير به .

أما فيما يتعلق بالدعاوى التى لم يرد فى القانون ذكر ما يترتب عليها بالنسبة للغير (مثل دعوى ابطال تصرفات المدين ودعوى الصورية وهى دعاوى كثيرة العدد فى المحاكم) فتبقى خاضعة للمبادىء القانونية التى أقرتها أحكام المحاكم مع مراعاة تطبيق الفقرة الأولى من المادة ١٢ .

الجزاء الخاص الذى يترتب على عدم تسجيل الدعاوى

١١ — كانت اللجنة الخاصة قررت فى الأصل جزاء خاصا لضمان العمل بأحكام المادة السابعة . فقد ورد فعلا فى الفقرة الأولى من المادة التاسعة من مشروع تلك اللجنة ما نصه (ولا تنظر المحاكم فى الدعاوى المبينة بالمادة السابعة الا بعد التحقق من القيام بهذه الاجراءات) وقد رأت اللجنة التشريعية الاستشارية أنه يتعذر التوفيق بين هذا النص وبين الفقرة الثانية من المادة عينها التى أصبحت المادة التاسعة من المشروع المرفق بهذا والتى نصت على حق الالتجاء الى قاضى المواد المستعجلة لشطب التأشير أو التسجيل الخاص بالدعاوى التى يرى أنها رفعت للمكيدة وبذا يكون قاضى المواد المستعجلة مضطرا فى الواقع للحكم فى نفس موضوع الدعوى وهذا يخالف المبادىء المسلم بأنها من اختصاص قاضى المواد المستعجلة الذى لا يجوز أن تؤثر أحكامه فى موضوع النزاع . وقد وافقت اللجنة الخاصة على هذا التعديل .

فكان مشروع اللجنة الخاصة يشتمل أيضا على طريقة أخرى لالزام المتعاقدين على تسجيل الدعوى أو التأشير به فقد نصت فعلا الفقرة الثانية من المادة العاشرة على أن (لا يسلم كاتب المحكمة الصور التنفيذية من الأحكام المذكورة حتى يتحقق من أنه حصل التأشير بها طبقا للفقرة السابقة) .

وحذف الفقرة الأولى من المادة التاسعة المشار اليها يستلزم حتما أن تحذف الفقرة الثانية من المادة العاشرة .

وقد حدت الأسباب السابق ذكرها باللجنة التشريعية الاستشارية الى احلال النظام الاختيارى محل النظام الالزامى الذى أوصت به اللجنة الخاصة مع اعتبار أن الأثر المترتب على الفقرة الأولى من المادة ١٢ يكفى لأن يحمل المتعاقدين على تسجيل دعواهم .

الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الأهلية

١٢ — لما كان من الضرورى وضع نصوص فى القوانين الأهلية كالنصوص المقترحة وبما أنه ليس من المرغوب فيه أن تترك لتفسير المحاكم مسألة معرفة ما اذا كان تسجيل الدعاوى المنظورة أمام المحاكم الأهلية الحاصل فى قلم كتاب هذه المحاكم يسرى على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية فقد وضعت اللجنة التشريعية الاستشارية فى المشروع مادة جديدة وهى المادة (١١) التى تنص على وجوب تسجيل الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الأهلية فى قلم الرهون المختلط حتى يحتج به على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية .

وهذا المبدأ مستمد من أحكام قانون الشفعة (راجع المادة الرابعة من الأمر العالى الصادر فى ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠) غير أنه عوضا عن الزام المحكمة الأهلية بارسال الأوراق من تلقاء نفسها الى قلم الرهون المختلط كما نص على ذلك فى الأمر العالى المذكور رأت اللجنة الاستشارية أنه من الأفضل فى هذا الموضوع ترك الأمر الى من يهمهم التعجيل من ذوى الشأن اجتنابا للتأخير ورفعا للمسئولية عن عاتق أقلام الكتاب بالمحاكم الأهلية التى لم تتدرب بعد على

هذه الأعمال الجديدة . وتنص المادة أيضا على أنه يجوز لذوى الشأن أن يبعثوا بأوامر الشطب الصادرة من قاضى المواد المستعجلة بالمحاكم الأهلية طبقا للمادة التاسعة الى قلم كتاب المحاكم المختلطة المختص بذلك لتنفيذها فانه لو لم يوضع هذا النص لوجد مجال للبحث فيما اذا كان يجوز لقلم كتاب المحكمة المختلطة أن يجرى شطب التأشير أو التسجيل الخاص بالدعوى المنظورة أمام المحاكم الأهلية طبقا لأمر صادر من سلطة قضائية أخرى .

شكل العقود المقدمة للتسجيل وتعيين شخصية المتعاقدين وتعيين العقار ونماذج العقود ومراقبة قاضى الأمور المؤقتة

١٣ — نظرت اللجنة فى مسألة شكل العقود المقدمة للتسجيل فان أغلب هذه العقود عبارة عن عقود عرفية بسيطة محررة تحريرا رديئا بمعرفة المتعاقدين وبحضور بعض كتّاب مجردين عن كل المعلومات الفنية لا سيما فيما يتعلق ببيان الأعيان وتعيين المتعاقدين وهما الركنان الأساسيان لكل عقد ناقل للملكية العقارية . وفى الواقع فان تعيين شخصية المتعاقدين فى هذا القطر تعترضه صعوبات خاصة بالنسبة للأهالى نظرا لأن الألقاب عددها قليل جدا . وهذا من الأسباب التى تدعو الى البحث بجميع الطرق لاجتناب أسباب اللبس بقدر الامكان .

أما فيما يختص بتعيين العقار بالذات فيحسن الفات النظر الى أن مسألة الشروع فى وضع فهرس للقطع التى هى موضوع المعاملات العقارية فى بلدتين وقع اختيار لجنة السجلات العقارية عليهما بطريق الصدفة قد أدت الى نتائج مثبطة للهمة جدا . ويكفى القول بأن ٣٧ فى المائة من العقود العرفية التى فحصت لم يمكن تعيين موقع القطع الا فيما يتعلق بالحوض الواقعة فيه وأن ٢٢ فى المائة من العقود تعذر فيها تعيين الحوض الواقعة فيه أيضا .

فالطريقة المثلى لضمان حسن تحرير العقود وضمان صحتها تنحصر فى أن يكون التحرير بمعرفة مأمور مختص توافرت فيه الضمانات اللازمة والمعلومات الكافية أى بواسطة محرر العقود .

غير أن انشاء وظيفة محرر العقود فى القطر المصرى حيث لا وجود لها تولد مسائل هامة بنوع خاص، وتعترضها عقبات جمة ومن أهمها الاعتبارات المالية . وقد ابتكرت اللجنة الى حين أن تجد علاجا شافيا لذلك طرقا من شأنها أن تخفف ان لم تزل كلية النقص الذى دل عليه الاختبار والذى لا يمكن الصبر عليه وبهذه المناسبة نصت المادة الثالثة من المشروع على ما يجب ذكره من البيانات فى العقود الناقلة للملكية العقارية من حيث تعيين شخصية المتعاقدين وتعيين العقار .

ولكى يسهل العمل بأحكام القانون نصت الفقرة الثانية من المادة الرابعة على استعمال نماذج مطبوعة لأهم العقود توضع تحت طلب ذوى الشأن .

فاذا كان العقد العرفى المقدم للتسجيل لا يشتمل على البيانات المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون فيتعين رفع الأمر الى قاضى الأمور الوقتية الذى يرخص بالتسجيل متى أثبت الطالب اثباتا كافيا أنه تعذر عليه أن يقدم جميع البيانات المطلوبة .

ولصيانة حقوق المتعاقدين يحفظ للعقد ترتيبه بقيده فى سجل العرائض بنمرة مسلسلة مؤقتة ويسقط الترتيب متى تراءى للقاضى أنه لا يمكن تسجيل العقد بالشكل الذى قدم اليه به .

التصديق على الامضاءات والأختام

١٤ — يجوز فى الوقت الحاضر تقديم أى عقد عرفى للتسجيل بدون احتياج الى التصديق على امضاء المتعاقدين أو أختامهم وقد نشأ عن ذلك أن قد تم تسجيل عدد من العقود المزورة . ولتلافى هذا العيب قضت المادة الخامسة من المشروع بضرورة التصديق على الامضاء أو الختم أسوة بالقوانين الفرنسية والايطالية .

توزيع أقلام الرهون الحالية — انشاء مأموريات للتسجيل فى الأقاليم

١٥ — لم يكن فى الامكان الزام المتعاقدين بتسجيل عقودهم بحسب

النظام المبين بالمادة الأولى من القانون بدون أن تعمل لهم فى الوقت ذاته التسهيلات اللازمة لارسال العقود لأقلام الرهون المختلطة لأنه لم تنشأ بعد فى أقلام كتاب المحاكم الأهلية دفاتر لتسجيل العقود العرفية التى هى أكثر عددا من غيرها كما أن أقلام التسجيل بالمحاكم المختلطة لا توجد الا فى ثلاث مدن وهى الاسكندرية والقاهرة والمنصورة . هذا الى أن اختصاص قلم الرهون بمحكمة مصر المختلطة يشمل علاوة على مديريات الوجه القبلى لغاية أسوان مديريتى القليوبية والمنوفيـة فالغرض اذن انشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة فى المديريات يكون من اختصاصها استلام العقود العرفية المقدمة للتسجيل وتقدير الرسوم عليها وارسالها بعد قيدها بدفتر العرائض الى قلم الرهون العام لحفظها فى الملفات وعمل فهرس عنها . وعلى الحكومة اتخاذ الوسائل اللازمة بالاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة لضمان توزيع أقلام الرهون المختلطة لهذا الغرض .

حوالة ورهن الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى والتنازل عن الأسبقية للحلول محل الدائن

١٦ — رأت اللجنة الخاصـة ضرورة انتهاز فرصة وضع هـذا المشروع لتبين مركز غير المتعاقدين بالنسبة لحوالة أو رهن الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى والحلول محل الدائن بحكم القانون أو بمقتضى الاتفاق وكذا التنازل عن الأسبقية فى الرهون العقارية .

وقد نصت المادة ٤٣٦ من القانون المدنى المختلط على أن ملـكية الديون تنتقل بالنسبة لغير المتعاقدين بمجرد اعلان المدين بذلك أو رضـاه بموجب ورقة ثابتة التاريخ .

فاذا كان الدين المحال من الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى فقـد يحدث أن غير المتعاقدين الذين اكتسبوا حقا على العقار المرهون أو الذى عليـه حق امتياز بدون أن يعلموا بالتحويل قـد يتعاقدون مع المحيل فاتقاء لمثل هـذا الخطر يجب على المحول اليه أن يعلم الغير بهذا التحويل بالتأشير عنه على هامش

التسجيل الأصلى . وهذا ما قضت به المادة الثالثة عشرة من المشروع أسوة بما هو وارد فى القانون البلجيكى الصادر فى ١٦ ديسمبر سنة ١٨٥١ ومشاريع القانون الايطالى المختلفة .

عدم سريان القانون على الماضى

١٧ — أخذت المادة ١٤ من المشروع بمبدأ عدم سريان أحكامه على الماضى بالنسبة للعقود العرفيـة والأحكام على السواء ومع ذلك فلم يـكن يصح الترخيص بالاستمرار على تقديم العقود التى لم تستوف الشروط المنصوص عليها فى القانون الجديد الى التسـجيل باعطائها تواريخ سابقـة أو القول بأن العقود التى توقعت فعلا بعد نشر القانون تظل خاضعة للقانون القديم من حيث أثرها ولذلك تحتم النص على أن أسـبقية العقود العرفيـة على تاريخ القـانون يجب أن تثبت باثبات تواريخهـا رسميا . وهـذا التاريخ يمكن اثباته فى الميعـاد المحدد لسريان القانون .

تدابير لتحسين نظام مسك دفاتر التسجيل

١٨ — ولتلافى النقص الموجود الآن فى نظام مسك دفاتر التسجيل بما فى ذلك دفاتر الفهرس قد نص المشروع فى المادة ١٥ على أنه يجوز لوزارة الحقانية بالاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة أن تعين بقرار تصدره نظاما أكثر سهولة وأعظم وفاء بالغرض .

تاريخ العمل بالقانون

١٩ — قد نص على أن هذا القانون يسرى اعتبارا من أول يناير سـنة ١٩٢٤ لأنه من المستحسن تحديد تاريخ سريان القانون نفسه بدلا من جعل هذا التاريخ متوقفا على تاريخ نشره فى الجريدة الرسميـة لأن تاريخ النشر فيها غير محققة معرفته (ولـكن الغرض جعل مدة ستة شهور تقريبا بين نشر القانون فى الجريدة الرسمية ومبدأ العمل به) .

الاجراءات الواجب اتباعها لجعل القانون ساريا على الأجانب

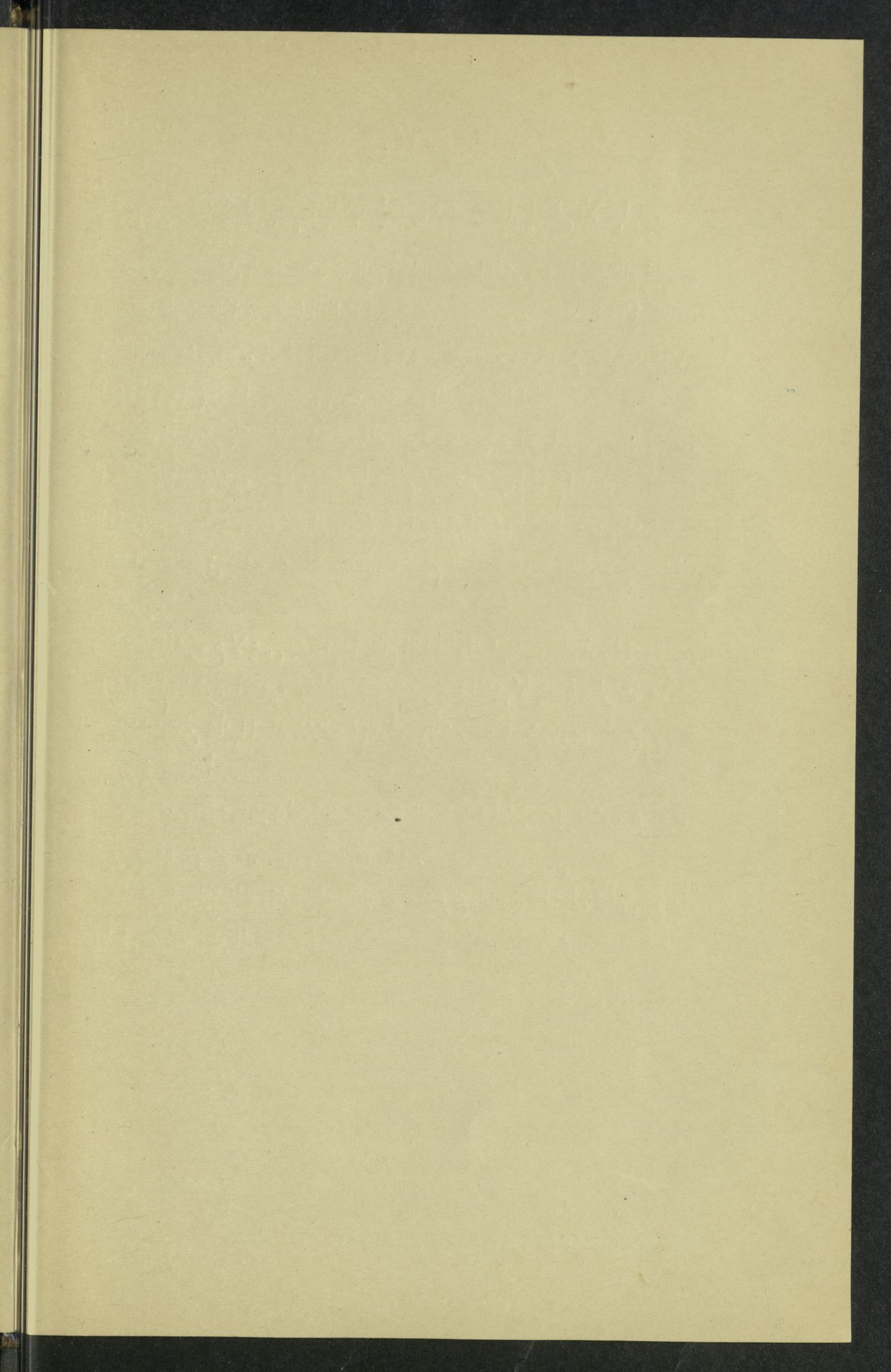
٢٠ — ان الاصلاحات التى أدخلها هذا المشروع على النظام الحالى للتسجيل لا تتجاوز بوجه ما السلطة المخولة للجمعية العمومية بمحكمة الاستئناف المختلطة بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ١١ نوفمبر سنة ١٩١١ (قانون رقم ١٧ لسنة ١٩١١) المعدل للمادة ١٢ من القانون المدنى المختلط .

وفى الواقع فان سلطة الجمعية المذكورة غير مقيدة الا بأمرين وهما وجوب احترام الامتيازات وعدم الاخلال بأحكام لائحة ترتيب المحاكم المذكورة وأحكام المشروع ليست سوى تعديل بسيط فى القانون المدنى المختلط كان يمكن لهيئة القضاء التصديق عليه عملا بالنص القديم للمادة ١٢ قبل توسيع سلطتها التشريعية .

والمشروع لا يمس بشكل ما نظام القضاء وقد اجتنب الخوض فى موضوع انشاء قلم للعقود الرسمية والمحفوظات خصوصا لكى لا يثير فى المرحلة الأولى مناقشات من شأنها ايجاد خلاف فى الرأى وتأخير تعديل ضرورى كاد يجمع عليه جميع ذوى الشأن .

وقد وافقت فعلا الجمعية التشريعية للمحاكم المختلطة على المشروع المرفق مع هذا بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٢٣ .

وعليه تتشرف وزارة الحقانية برفع مشروع القانون هذا الى مجلس الوزراء بأمل عرضه بعد الموافقة على الأعتاب الملكية للتصديق عليه ؟



فهرس

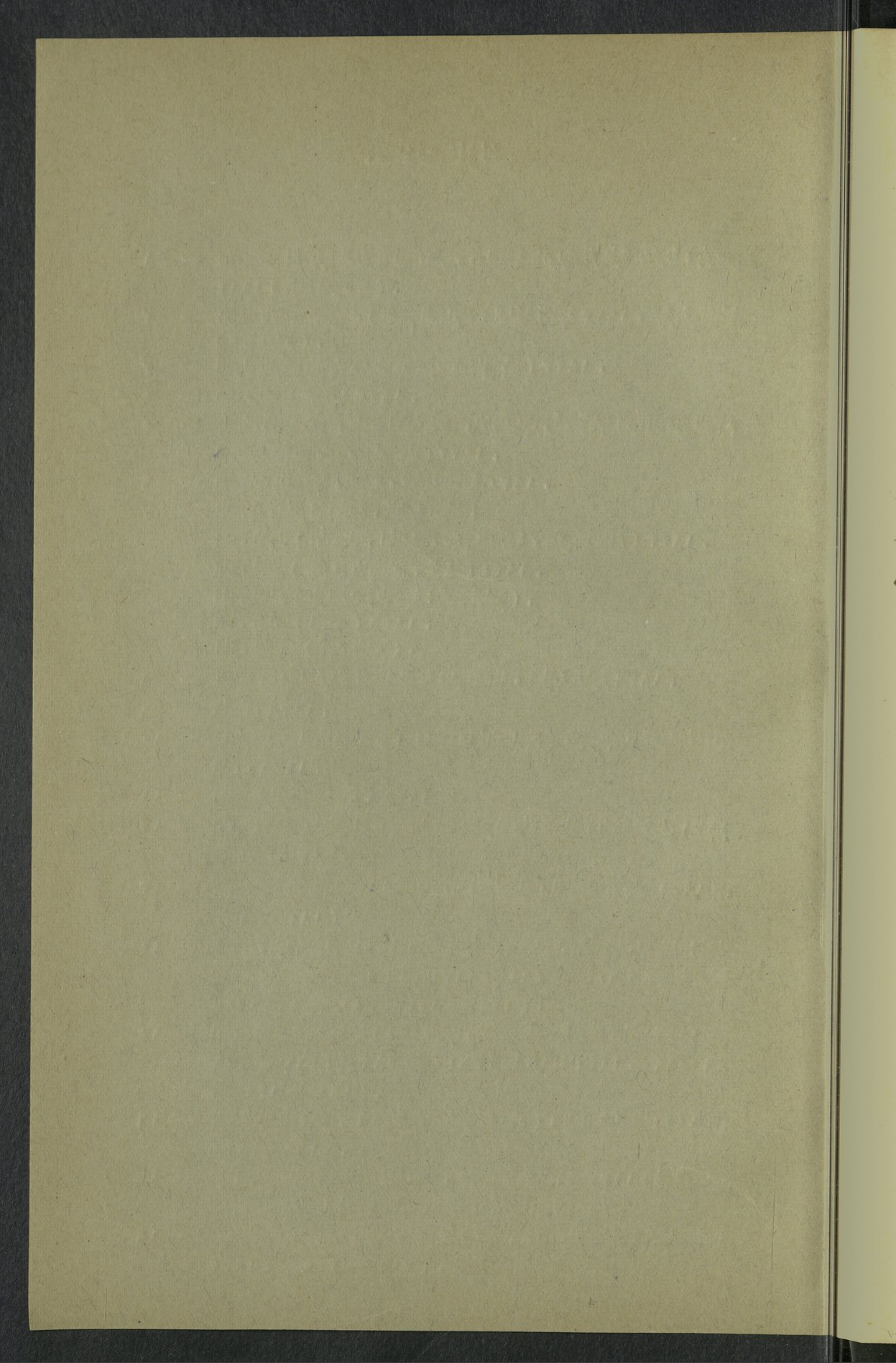
صفحة

التطور التاريخى للملكية العقارية

الملكية العقارية فى الوقت الحاضر

أهم القوانين والأوامر الخاصة بالملكية العقارية

صفحة



مصنفات المؤلف

١ — نطاق حق الملكية العقارية فى مصر ، دراسة قانونية تاريخية مقارنة ، باريس ١٩١٤ (باللغة الفرنسية) .
٢ — شرح قانون العقوبات (القسم العام) ، الطبعة الثانية ١٩٢٣ ، الطبعة الثالثة (تحت الطبع) .
٣ — أصول القوانين (بالاشتراك مع سيد مصطفى بك) ١٩٢٣ .
٤ — العقود المدنية الصغيرة ١٩٢٣ .
٥ — عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والايرادات وأحكام الفوائد على العموم (بالاشتراك مع سيد مصطفى بك) ١٩٢٢ .
٦ — التأمينات الشخصية والعينية ، الطبعة الثانية ١٩٣٠ .
٧ — الملكية والحقوق العينية ، الطبعة الثالثة :
الجزء الأول (الأموال ، الحقوق ، حق الملكية ، حق الانتفاع) ١٩٣٣ .
الجزء الثانى (حقوق الارتفاق ، الهبة) ١٩٣٤ .
الجزء الثالث (المواريث والوصية : تحت الطبع) .
الجزء الرابع (الشفعة) ١٩٣٦ .
الجزء الخامس (تحت الطبع) .
٨ — الشفعة وحق استرداد الحصة المبيعة قبل القسمة ، الطبعة الثانية ١٩٣٦ .
٩ — الأموال ١٩٣٦ .
١٠ — الملكية العقارية فى مصر ، وتطورها التاريخى من عهد الفراعنة حتى الآن ، ١٩٣٦ .
١١ — المجموعة المدنية المصرية ، ١٩٣٦ .
١٢ — الأموال الثابتة بطريق التخصيص (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الأولى ١٩٣١ ص ٦٤ — ٩٣) .
١٣ — تملك واضع اليد الثمار (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الأولى ١٩٣١ ص ٢٦٣ — ١٨٤) .
١٤ — الشفعاء ومراتبهم فى الشريعة الاسلامية وفى القانون الأهلى والمختلط (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثانية ١٩٣٢ ص ٥٦٥ — ٦٠٤ ، السنة الثالثة ١٩٣٣ ص ٥ — ٥٠ وص ١٤٧ — ١٧٤) .
١٥ — اشهار التصرفات العقارية (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثالثة ١٩٣٣ ص ٤٣٩ — ٤٦٠ وص ٥٨٩ — ٦٤٢ ، السنة الرابعة ١٩٣٤ ص ٦٩ — ٨٦ وص ١٤٩ — ١٨٠) .
١٦ — فتح المطلات والمناور (مجلة القانون والاقتصاد) ، السنة الرابعة ١٩٣٤ ص ٢٣٥ — ٢٦٥) .
١٧ — تطور حق الملكية العقارية فى مصر ، مجلة مصر المعاصرة ١٩٣٥ ، فى الكتاب الذى وضع خصيصا لحضرة صاحب السمو الملكى أمير الصعيد (باللغة الفرنسية) .
١٨ — العقود التى تجيز الشفعة والتى لا تجيزها (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الخامسة ١٩٣٥ ، ص ٣٤٥ — ٣٩٤) .